

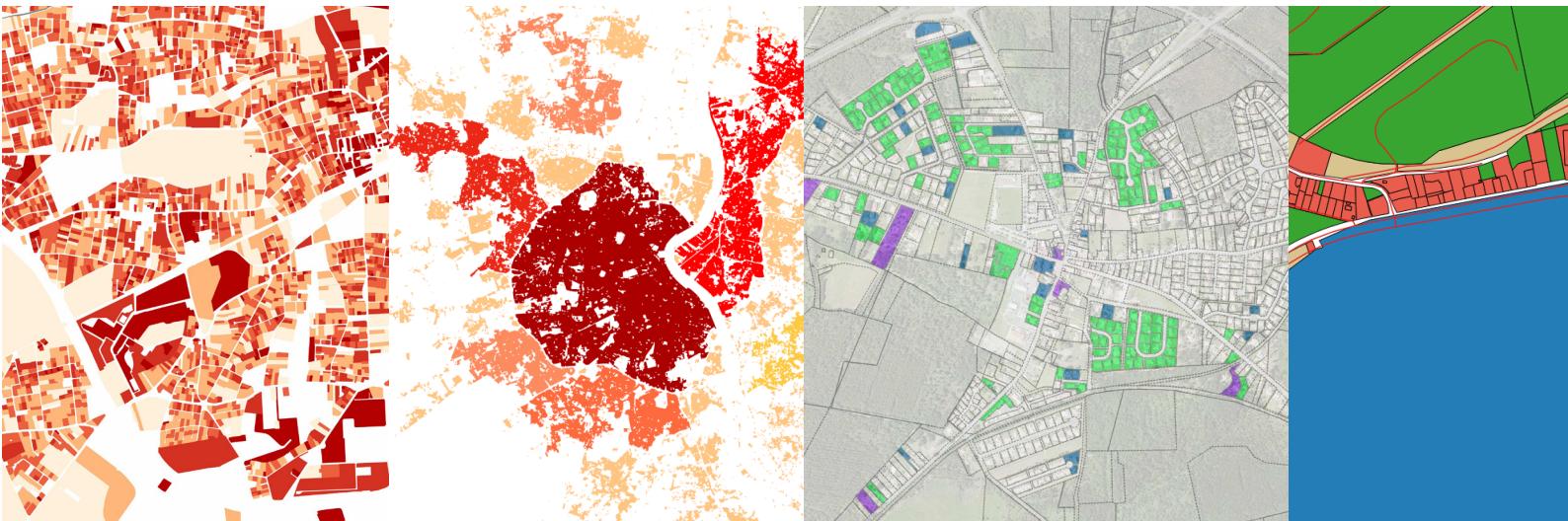
VADE-MECUM



# OBSERVATION FONCIERE

## Vademecum illustré

JUILLET 2016



# TABLE DES MATIERES



<b>0. INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>1. PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>6</b>
Indicateur I101 : Occupation du sol NAFUVE.....	7
Indicateur I102a : Espaces urbanisés.....	9
Indicateur I102b : Enveloppe de l'espace urbanisé.....	10
Indicateur I102c : Tache urbaine.....	11
Indicateur I103 : Typologie des taches urbaines.....	12
Indicateur I104 : Fragmentation des espaces non bâties.....	15
Indicateur I150 : Localisation des maisons individuelles.....	16
Indicateur I151 : Densité bâtie sur les espaces dédiés à l'habitat.....	17
Indicateur I152 : Densité de logement à l'hectare.....	18
Indicateur I153 : Distribution de la taille des parcelles des maisons individuelles.....	20
Indicateur I154 : Consommation foncière par type de locaux.....	21
Indicateur I171 : Taux de logements vacants en fonction de leur date de construction.....	22
Indicateur I191 : Analyse du foncier public cadastré.....	23
<b>2. SUIVI DE L'ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE.....</b>	<b>24</b>
Indicateur I201 : Evolution de l'occupation du sol NAFUVE.....	25
Indicateur I202a : Evolution de l'espace urbanisé par période.....	26
Indicateur I202b : Evolution de l'enveloppe des espaces urbanisés par période.....	28
Indicateur I254 : Consommation foncière par types de locaux sur la période.....	30



<b>3. ANALYSE DE L'ARTIFICIALISATION DES TERRITOIRES.....</b>	<b>31</b>
Indicateur I350 : Localisation des maisons individuelles construites sur la période.....	32
Indicateur I351 : Densité bâtie sur les espaces artificialisés par du logement sur la période.....	33
Indicateur I352 : Evolution de la densité de logement à l'hectare.....	34
Indicateur I353 : Evolution de la distribution de la taille des parcelles des maisons individuelles.	35
Indicateur I380 : Artificialisation, densification et renouvellement urbain sur la période.....	36
<b>4. SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF.....</b>	<b>37</b>
Indicateur I201 : Evolution de l'occupation du sol NAFUVE.....	38
Indicateur I404 : Evolution de la fragmentation des espaces non bâties.....	39
Indicateur I454 : Consommation foncière sur la période.....	40
<b>5. CONFRONTATION AUX DOCUMENTS D'URBANISMES.....</b>	<b>41</b>
<b>6. DONNÉES UTILISÉES.....</b>	<b>42</b>
6.1. La BD Topo® de l'IGN.....	43
6.1.1. Les référentiels IGN.....	43
6.1.2. Description rapide de la BD Topo® .....	43
6.2. Les Fichiers Fonciers et le Plan Cadastral Informatisé Vectoriel.....	45
6.2.1. Couverture du territoire.....	45
6.2.2. Les données géographiques cadastrales.....	45
6.2.3. Les Fichiers Fonciers.....	47
6.3. Les documents d'urbanismes numériques.....	50
6.3.1. Démarche régionale et départementale.....	50
6.3.2. Focus sur le GéoPortail national de l'Urbanism.....	51
<b>7. GLOSSAIRE.....</b>	<b>52</b>





# 0. INTRODUCTION



Ce document vise à être le référent méthodologique des documents d'analyse, d'observation des territoires, en matière de d'observation foncière produits à partir des indicateurs développés par la mission observation et stratégies territoriales en collaboration avec les autres services de la DDTM de la Gironde.

Il décrit les grandes problématiques d'observation foncière, les indicateurs construits aujourd'hui pour éclairer ces problématiques, les données utilisées ainsi que les limites et contraintes liées à l'ensemble de la démarche.

C'est avant tout un document pédagogique et méthodologique utile à la compréhension des indicateurs.

Deux types d'observation des territoires peuvent être produites :

- généralistes ;
- dédiés aux SCoTs ou aux PLUi et intégrant certains cadres réglementaires venant compléter l'observation généraliste.

Ce document a vocation à être évolutif, comme le sont :

- les lois s'appliquant aux territoires ;
- les questionnements liés à ces lois ;
- les données et outils disponibles dans les services.

De la même manière, certains chapitres évoqueront des indicateurs pas encore développés aujourd'hui.

À l'inverse, certains indicateurs décrits ici peuvent ne pas être pertinents ou intéressants sur certains territoires ou à certaines échelles de territoires.

Certains des indicateurs décrits ici sont ou vont être déployés dans la plate-forme d'information géographique mutualisée en aquitaine « PIGMA » dans le cadre de l'observatoire naturel, agricole, forêt et urbanisé « NAFU ».

Enfin, certains indicateurs sont à la fois des résultats et des données en entrée d'autres analyses faites par les utilisateurs. À titre d'exemple, la tache urbaine est à elle seule un élément d'analyse du territoire mais peut également être couplée avec d'autres données pour, par exemple, produire à l'échelle d'un EPCI un indicateur communal de densité de population sur les espaces bâties.

En fine, ce document sera diffusé pour être partagé avec les acteurs du territoire afin de pouvoir disposer d'un outil de mesure commun.

Remarques importantes :

La grande majorité des indicateurs d'observation foncière sont basés sur des données dont la fiabilité n'est bien sûr pas garantie à 100 %..

Certains des modes de calcul utilisent des biais pour redresser des problèmes rencontrés et les méthodes de calcul induisent parfois également des approximations. Des erreurs, minimes et minimisées le plus possible, sont donc systématiquement présentes dans les résultats bruts des indicateurs, surtout dans les indicateurs d'état, de photographie du territoire. Il ne faut donc jamais les prendre comme une vérité absolue mais plutôt comme une approche de la vérité terrain la plus fine possible. A l'inverse, les erreurs de construction et de calcul sont répétées d'un millésime sur l'autre et s'annulent souvent lorsqu'on en étudie l'évolution. Les indicateurs proposés sont donc beaucoup plus fiables pour suivre les évolutions que pour faire une photographie exacte du territoire.





# 1. PHOTOGRAPHIE DU TERRITOIRE



La photographie d'observation foncière d'un territoire se décline en plusieurs volets permettant de mesurer et comprendre le volume de son artificialisation, les modes d'artificialisation dans le temps et la typologie des espaces artificialisés.

Des indicateurs ont été construits pour répondre à ces questions et fournir des éléments de cadrage.

Le plus généraliste concerne l'occupation du sol.

N°	Nom de l'indicateur	Description	Données utilisées	Enjeux
I101	Occupation du sol NAFUVÉ	Classement parcellaire suivant l'occupation du sol dominante présente. (Naturel, Agricole, Forêt, Urbanisé, Vignes, Eau)	Fichiers Fonciers BD Parcellaire® BD TOPO®	Gestion économe de l'espace
I102a	Espaces urbanisés	Sélection de parcelles cadastrales construites et assemblage des parcelles voisines.	Fichiers Fonciers BD Parcellaire® BD TOPO®	Gestion économe de l'espace
I102b	Enveloppe des espaces urbanisés	Assemblage des espaces urbanisés distants de moins de 40 m les uns des autres.	Espaces urbanisés	Gestion économe de l'espace
I102c	Tache urbaine	Complètement de l'enveloppe des espaces urbanisés avec des objets issus de la BD TOPO®	Espaces urbanisés BD TOPO®	Gestion économe de l'espace
I103	Typologies des taches urbaines (tailles, dispersions, compacités)	Classement et représentation des éléments de la tache urbaine en fonction de leur superficie.	Tache urbaine	Gestion économe de l'espace
I104	Fragmentation des espaces NAF	Représentation de la fragmentation des espaces NAF par la tache urbaine et les routes principales à travers la recherche de « couloirs » entre les objets fragmentant.	Tache urbaine BD TOPO®	Protection espaces NAF
I150	Localisation des maisons individuelles	Représentation, par analyse thématique en fonction de leur année de construction, des locaux des fichiers fonciers repérés comme	Fichiers fonciers BD Ortho®	Gestion économe de l'espace
I151	Densité bâtie sur les espaces dédiés à l'habitat	Représentation parcellaire du rapport entre les surfaces plancher et les surfaces des parcelles.	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Gestion économe de l'espace
I152	Densité de logements à l'hectare	Représentation spatiale, basée sur un carroyage hectométrique, de la densité de logement à l'hectare.	Fichiers fonciers Carroyage hectométrique	Gestion économe de l'espace
I153	Distribution de la taille des parcelles des maisons individuelles	Classement par taille des parcelles occupées par au moins une maison individuelle.	Fichiers Fonciers	Gestion économe de l'espace
I154	Consommation foncière par type de locaux	Classement des parcelles cadastrales en fonction de leur type de local majoritairement	Fichiers fonciers	Gestion économe de l'espace
I171	Taux de logements vacants par date de construction	Détermination des taux de vacances des logements en fonction des périodes de construction.	Fichiers Fonciers	Gestion économe de l'espace
I191	Analyse du foncier public	Représentation et chiffrage des surfaces des parcelles ayant au moins un propriétaire public.	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Gestion économe de l'espace



# INDICATEUR I101: OCCUPATION DU SOL NAFUVE



## 1. Objectifs

L'analyse de l'occupation du sol permet de donner des éléments de description du contexte mais aussi de mesurer les évolutions si les données sont disponibles sur plusieurs dates.

Classiquement, les analyses de l'occupation du sol sont basées sur une typologie en 5 grands thèmes<sup>1</sup> qui décrivent les espaces : artificialisé / naturel / agricole / forestier / eau.

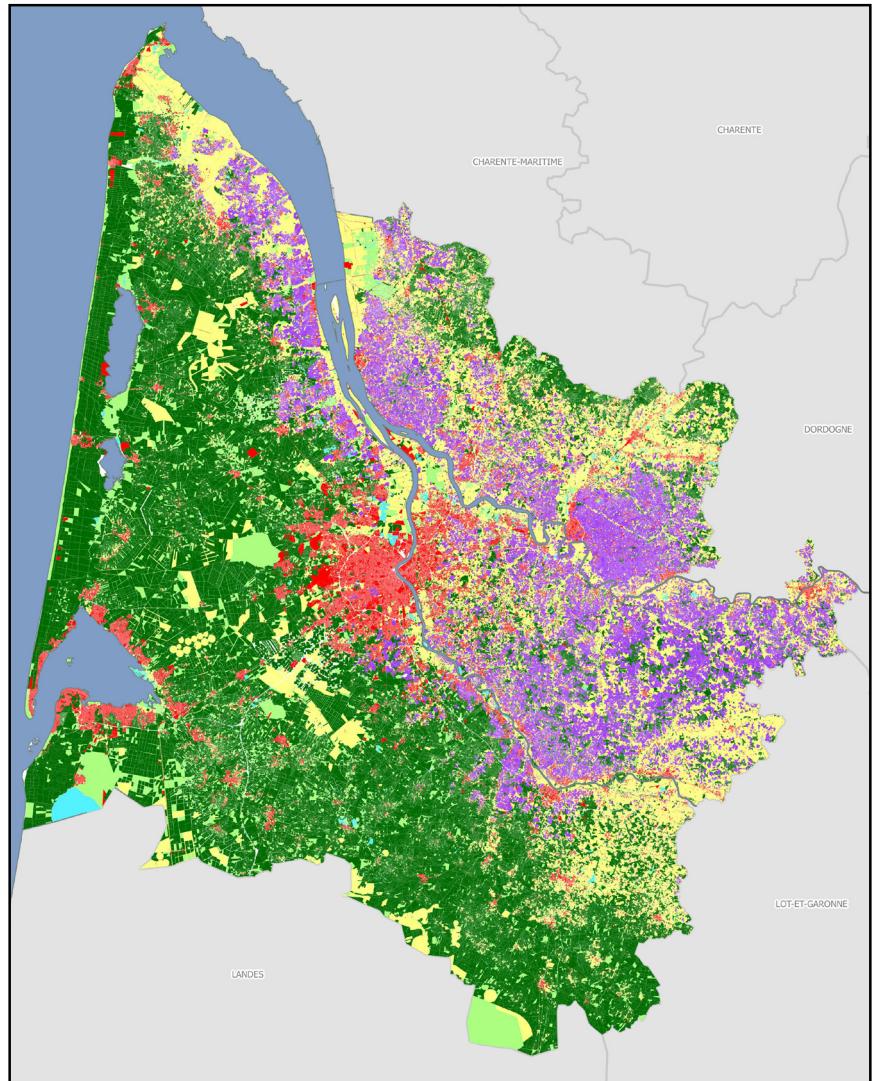
Ces 5 thèmes sont présents dans la description du contenu des parcelles cadastrales disponible dans les Fichiers Fonciers<sup>2</sup>.

Au vu de la spécificité girondine, la vigne est extraite du thème agricole pour devenir un thème à part entière.

## 2. Apports

Le premier indicateur d'observation du territoire développé est donc un état des lieux selon la classification NAFUVE (Naturel, Agricole, Forestier, Urbanisé, Vigne, Eau) qui se décline en deux produits complémentaires :

- un tableau de chiffres pour chaque thème, en hectares et en pourcentage par rapport à la surface du territoire étudié ;
- une cartographie où chaque parcelle se voit affecter une représentation dépendant de son occupation du sol majoritaire.



- 
1. Dans CORINE Land Cover par exemple dès la fin des années 80 puis dans de nombreuses autres bases de données d'occupation du sol depuis
  2. Voir le chapitre 6.2 sur la description des Fichiers Fonciers
- 

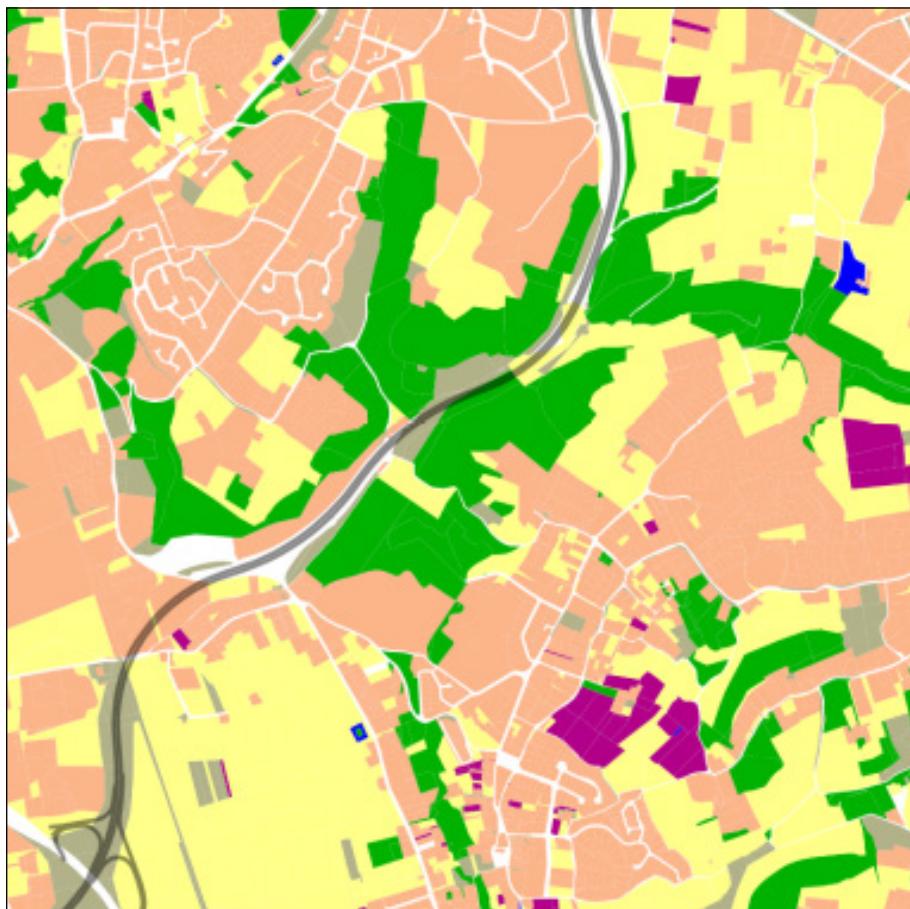
### 3. Limites

Les Fichiers Fonciers ont ici quelques limites ou sont porteurs d'erreurs qu'il convient d'avoir en mémoire même si ces limites sont peu importantes globalement.

Comme c'est évoqué dans le chapitre décrivant les données, seul l'espace cadastré y est décrit. Les chiffres de classification devraient être modulés avec l'occupation du sol des territoires non cadastrés (environ 35 000 ha) qui sont majoritairement de l'espace artificialisé ou en eau. Une étude est en cours pour qualifier finement ces espaces.

La cartographie ne permet de montrer qu'une seule nature d'occupation du sol par parcelle alors qu'une parcelle peut être composée de subdivisions fiscales, non géoréférencées, de natures différentes.

C'est généralement la nature d'occupation du sol dominante qui est représentée mais cette représentation peut être troublante, sur les grandes infrastructures de transport en particulier. Pour l'exemple, certaines aires de services d'autoroutes ont une subdivision fiscale classée en « N » plus importante que la subdivision fiscale « U ». Elles sont représentées alors entièrement classées en « N » sur la cartographie et deviennent invisibles au premier regard. Plus troublant encore, certaines parcelles où passent une autoroute et ayant plusieurs subdivisions fiscales peuvent avoir comme nature dominante « F » et apparaître comme de la forêt sur la cartographie, interrompant la continuité de l'autoroute dans la représentation.



Sur l'illustration ci-contre, la partie Est de la rocade bordelaise traverse des parcelles dont la nature dominante n'est pas que « U » (en saumon clair) mais aussi « N », « A » ou « F ». Dans la partie nord, elle traverse même une parcelle classée en « E », sans qu'il y ait de pont.

Il est possible d'utiliser d'autres données, en particulier le réseau routier de la BD Topo® de l'IGN afin de déterminer la « vocation dominante » d'une parcelle et de réaliser la représentation en fonction de la vocation dominante en lieu et place de la nature dominante.

Malheureusement, les incohérences géographiques entre la BD TOPO® et le BD Parcellaire® ou la BD Parcellaire® ne permettent de réaliser cette opération sans risque d'erreurs que sur le réseau de type autoroutier.

# INDICATEUR I102A: ESPACES URBANISÉS



## 1. Objectifs et apports

Les espaces urbanisés montrent l'impact de la construction sur un territoire.

Plusieurs méthodes existent pour les déterminer mais celle mise en œuvre ici, basée sur les Fichiers Fonciers couplés à la BD Parcellaire®, est issue des travaux du groupe de travail national « Mesure de la consommation d'espace à partir des Fichiers Fonciers ».

Sont retenues les parcelles cadastrales sur lesquelles il y a au minimum un local.

Pour éviter de prendre en compte les très grandes parcelles peu construites, seules ne sont retenues les parcelles pour lesquelles la surface au sol des constructions est supérieure à 3 %.



## 2. Limites

Les informations utiles, dans les Fichiers Fonciers, à la production de cet indicateur sont la surface de la parcelle et le nombre de locaux existant. La surface au sol construite n'est par contre pas indiquée, seule la surface de plancher l'est.

Pour obtenir la surface au sol construite, nous croisons géographiquement la BD Parcellaire® et les bâtiments de la BD Topo®. Ces croisements sont géographiquement complexes à la fois par le nombre d'objets impliqués (1 800 000 parcelles cadastrales et environ 1 000 000 bâtiments) et par le manque de cohérence géographique entre la BD Parcellaire® et la BD Topo®.

Ces difficultés n'impactent que très peu le résultat, un nombre négligeable de parcelles étant indûment retenues ou exclues.

De plus, les erreurs apparaissant sur un millésime se répètent sur les millésimes suivant. Ces erreurs n'impactent donc que très marginalement le suivi des évolutions. Enfin, l'arrivée de la Représentation Parcellaire Cadastral Unique devrait éliminer, ou grandement limiter, ces problèmes de cohérence.



## 1. Objectifs

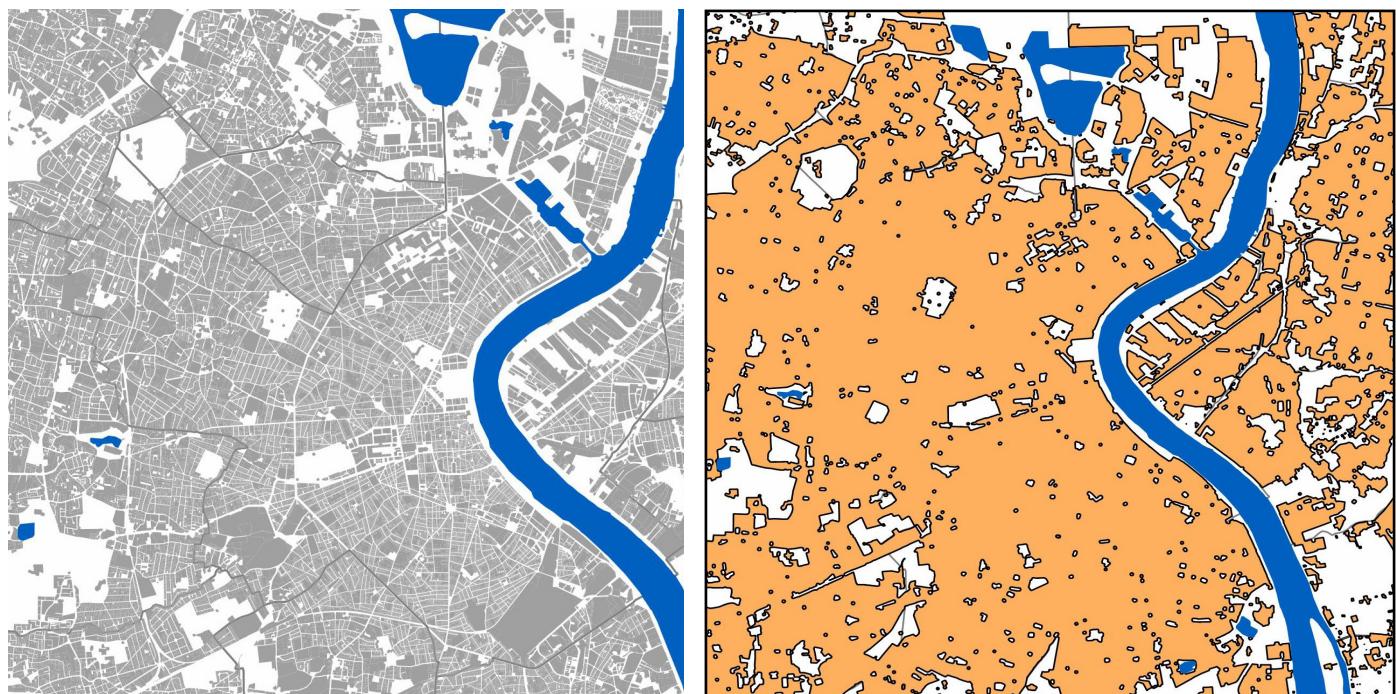
Les espaces urbanisés étant construits à partir d'ensembles de parcelles cadastrales, ils sont très morcelés et découpés en particulier par la voirie en zone urbanisée.

Ce morcellement ne permet pas de dégager de grands ensembles directement afin d'exprimer globalement l'urbanisation du territoire.

## 2. Apports

Pour pallier à cet écueil, nous déterminons la tache urbaine comme l'enveloppe des espaces urbanisés en réalisant une opération de dilatation-assemblage-érosion<sup>3</sup> de 20 m sur les composantes des espaces urbanisés.

La tache urbaine reste « trouée » comme on peut le voir ci-dessous où les zones urbanisées sont à gauche, en bleu, et la tache urbaine à droite, en saumon.



## 3. Limites

L'opération de dilatation-assemblage-érosion entraîne un léger lissage des contours l'enveloppe des espaces urbanisés par rapport aux contours originaux des espaces urbanisés.

Certains zonages importants ne sont pas cadastrés, la rocade ouest bordelaise ou la Garonne par exemple, et découpent parfois la tache urbaine. Une étude en cours pour caractériser ces espaces permettra de combler ces lacunes.

<sup>3</sup> Les opérations de dilatation, assemblage et érosions visent à fusionner les objets proches en comblant les espaces d'une largeur inférieure à un seuil choisi, ici 40 m.



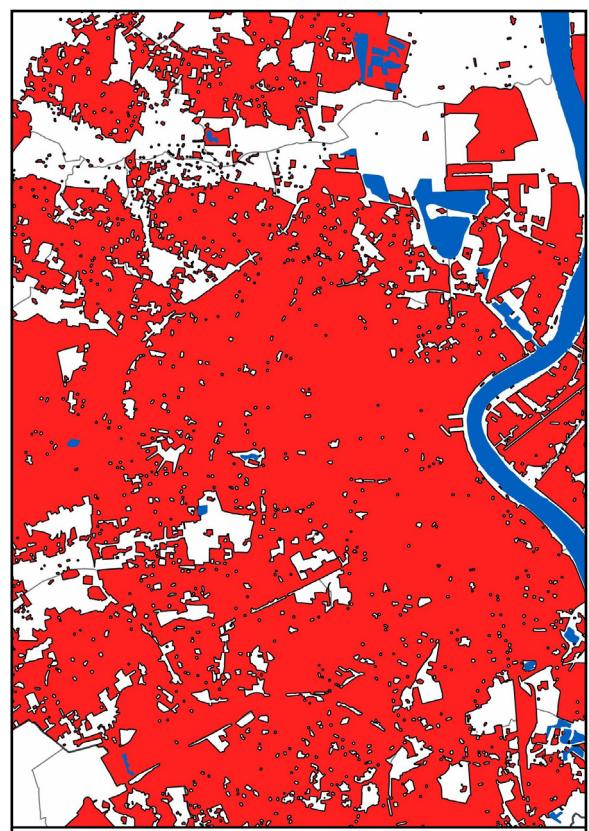
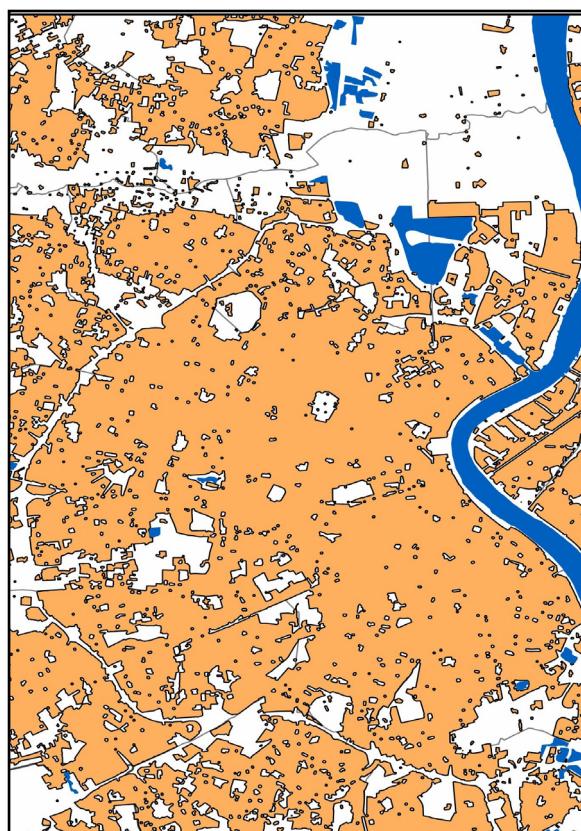
## 1. Objectifs

L'enveloppe des espaces urbanisés contient encore de nombreux « trous » correspondant à des espaces pourtant urbanisés et qu'il nous faut combler.

## 2. Apports

Certains « trous » de la tache urbaine ainsi déterminée sont dus à la non prise en compte d'éléments artificialisés des territoires tels que les cimetières. Nous extrayons donc de la BD TOPO® des objets complémentaires avant de réaliser l'opération de dilatation-érosion à 20 m.

- Les objets réintégrés sont :
- les cimetières ;
- les terrains de sport ;
- les aires de triage ;
- les pistes d'aérodromes ;
- les postes de transformation ;
- les routes surfaciques (routes très larges avant les péages par exemple, parkings...) ;
- les surfaces d'activités (auxquelles on enlève les zones militaires qui sont des objets dont la valeur de l'attribut « nature » est « administrative » et dont l'attribut « origine » est « SCAN25 »)



## 3. Limites

L'opération de dilatation-assemblage-érosion entraîne un léger lissage des contours de la tache urbaine par rapport aux contours originaux des espaces urbanisés.

Certains zonages importants ne sont pas cadastrés, la rocade ouest bordelaise ou la Garonne par exemple, et découpent parfois la tache urbaine. Une étude en cours pour caractériser ces espaces permettra de combler ces lacunes.

Si les locaux des Fichiers Fonciers sont datés, les objets issus de la BD TOPO® ne le sont pas. Cette méthode ne peut donc pas être utilisée pour suivre les évolutions rétrospectivement.





## 1. Objectifs

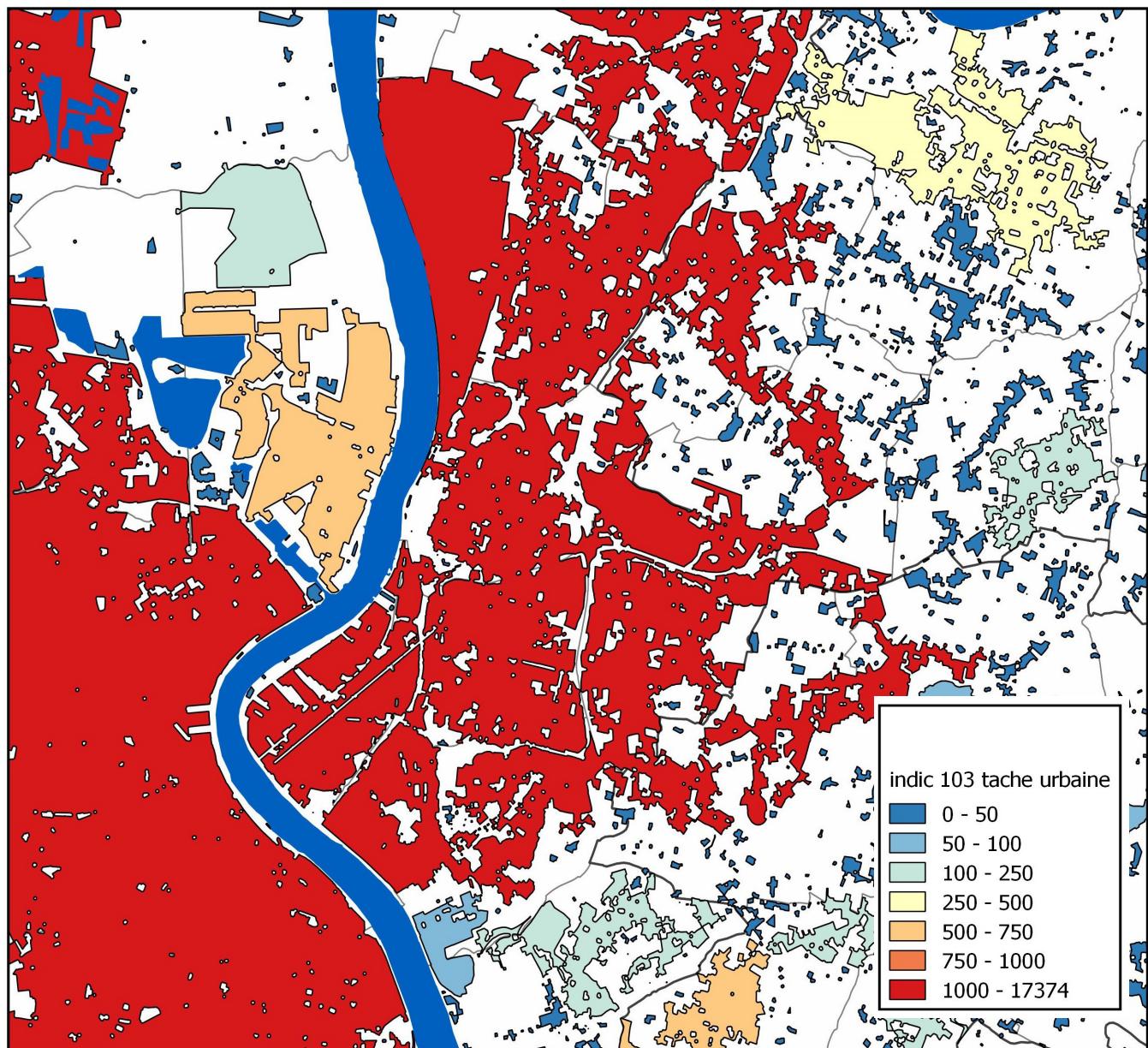
Cet indicateur permet de classer les éléments de la tache urbaine en fonction de leur surface, de leur compacité mais aussi de définir la fragmentation de la tache urbaine communale.

## 2. Apports

### 2.1. Classement par surface

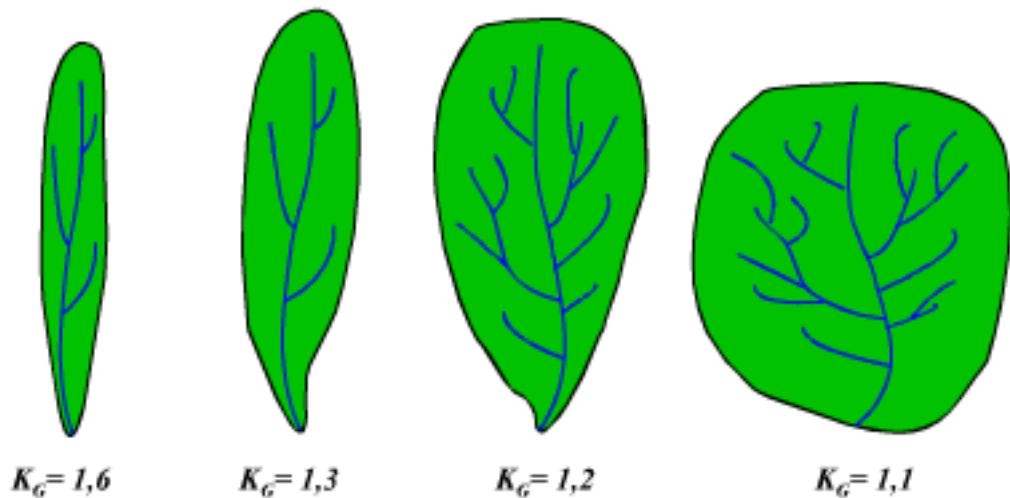
Il permet de détecter et de directement visualiser les grands ensembles, les bourgs et hameaux...

On peut également produire un tableau des sommes des surfaces par classes de taille.



## 2.2. Classement par compacité

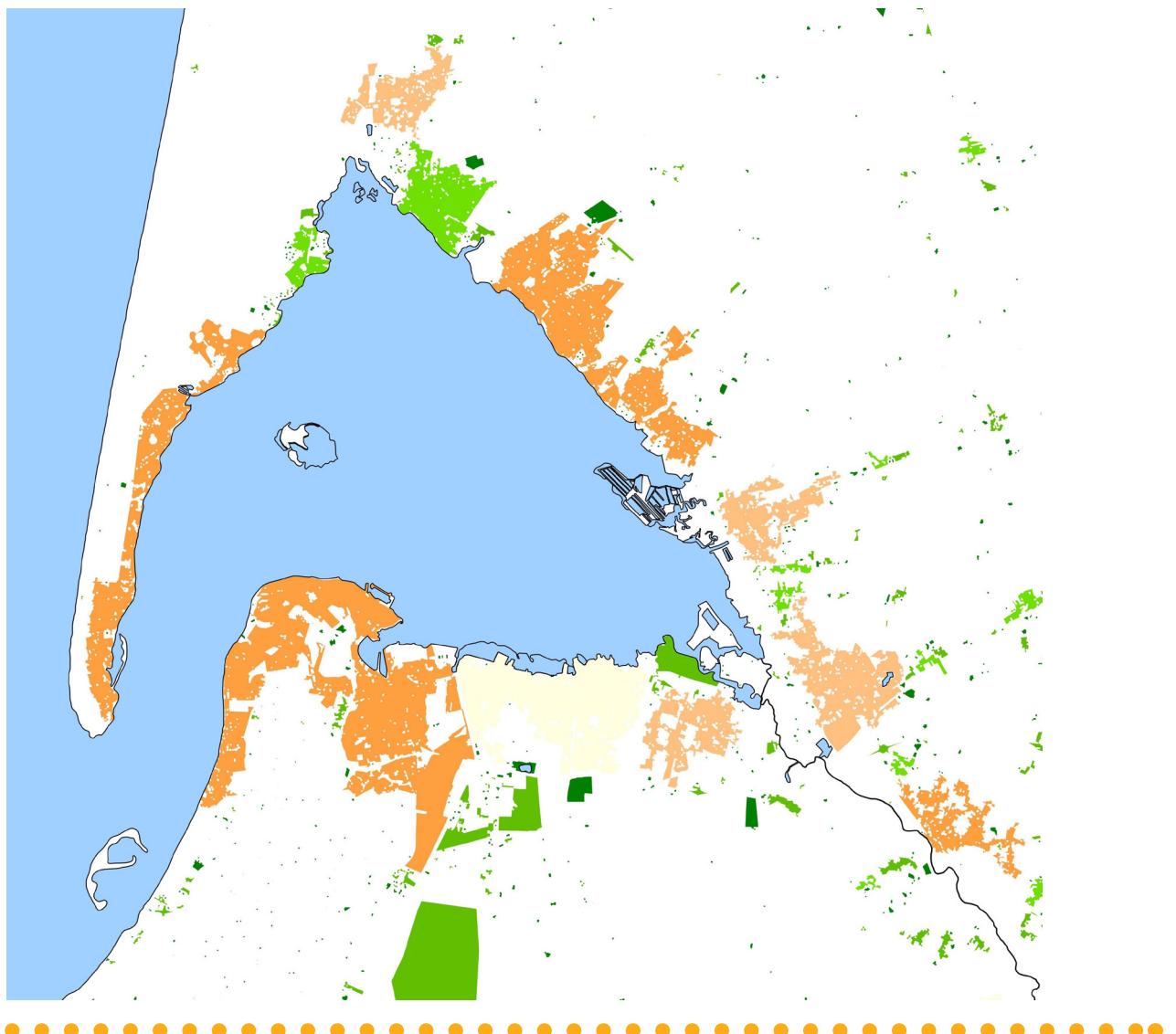
La compacité est ici exprimée à travers l'indice de Gravelius qui repose sur le rapport entre le périmètre et la surface d'un objet. À titre d'exemple, l'image ci-dessous donne des exemples sur des feuilles d'arbres différentes :



On le comprend, plus l'indice est faible et se rapproche de 1 plus l'objet est compact.

Pour calculer cet indice, on tient compte des « trous » à l'intérieur des taches urbaines ainsi, deux taches avec le même contour extérieur mais dont l'une est trouée et pas l'autre n'auront pas le même indice de compacité.

Les taches urbaines intercommunales ne sont pas découpées aux limites communales.



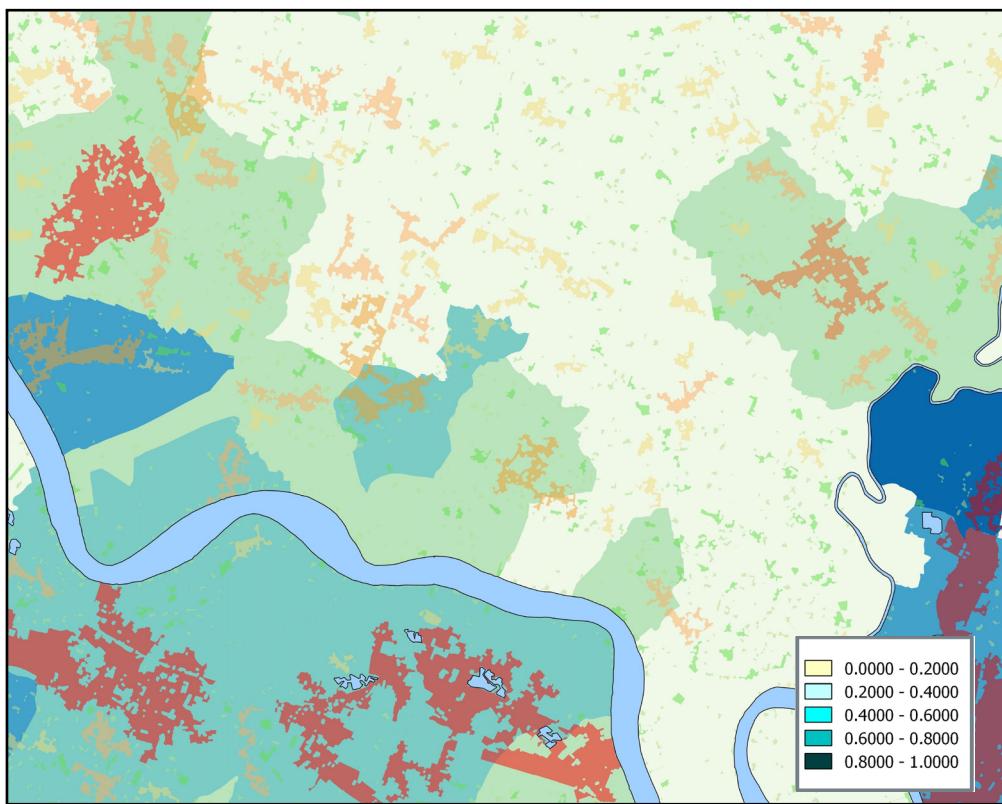
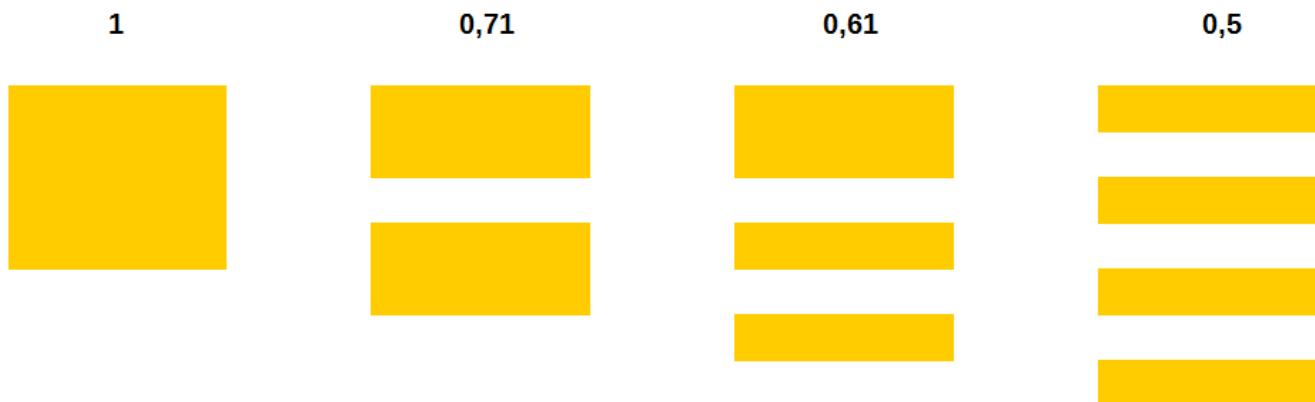
## 2.3. Classement par fragmentation

Contrairement à la compacité qui est exprimée pour chaque tache urbaine, la fragmentation est mesurée pour une commune à l'aide de l'indice de Jaeger. Il est compris entre 0 et 1 et est égal à 1 quand la tache urbaine communale n'est pas du tout fragmentée et diminue avec l'augmentation de la fragmentation.

L'indice de Jaeger est le rapport entre les carrés des surfaces des objets de la tache urbaine d'une commune et le carré de la surface totale de la tache urbaine communale. Par exemple, si une commune a trois taches urbaines (le bourg et deux hameaux) de surfaces S1, S2 et S3, l'indice de Jaeger sera :

$$I = ((S1)^2 + (S2)^2 + (S3)^2) / (S1+S2+S3)^2$$

**Indices de Jaeger pour des objets de même surface totale mais de fragmentation différentes**



## 3. Limites

Les grands éléments structurant le territoire (cours d'eau très larges) ou certains espaces non cadastrés (autoroutes...) séparent des éléments de la tache urbaine qu'on aurait pu avoir envie de regrouper philosophiquement et changent la typologie des taches urbaines. Une étude en cours pour caractériser les espaces non cadastrés permettra de combler certaines de ces lacunes.

Les indices de Jaeger et Gravelius sont des indicateurs et les chiffres qu'ils génèrent n'ont que peu d'intérêt en eux-même. Ils sont par contre très intéressants pour comparer les objets de la tache urbaine entre eux et voir les évolutions dans le temps.





## 1. Objectifs

La fragmentation des espaces non bâties peut montrer à la fois les risques de pertes des continuités écologiques et la typologie de l'implantation du bâti sur un territoire.

Pour montrer la fragmentation, nous déterminons des « couloirs » de largeur décroissante entre les zones fractionnant les espaces NAF : la tache urbaine et les grands réseaux de voies de communication (autoroutes...).

Les générateurs de la fragmentation peuvent être différents suivant le phénomène étudié.

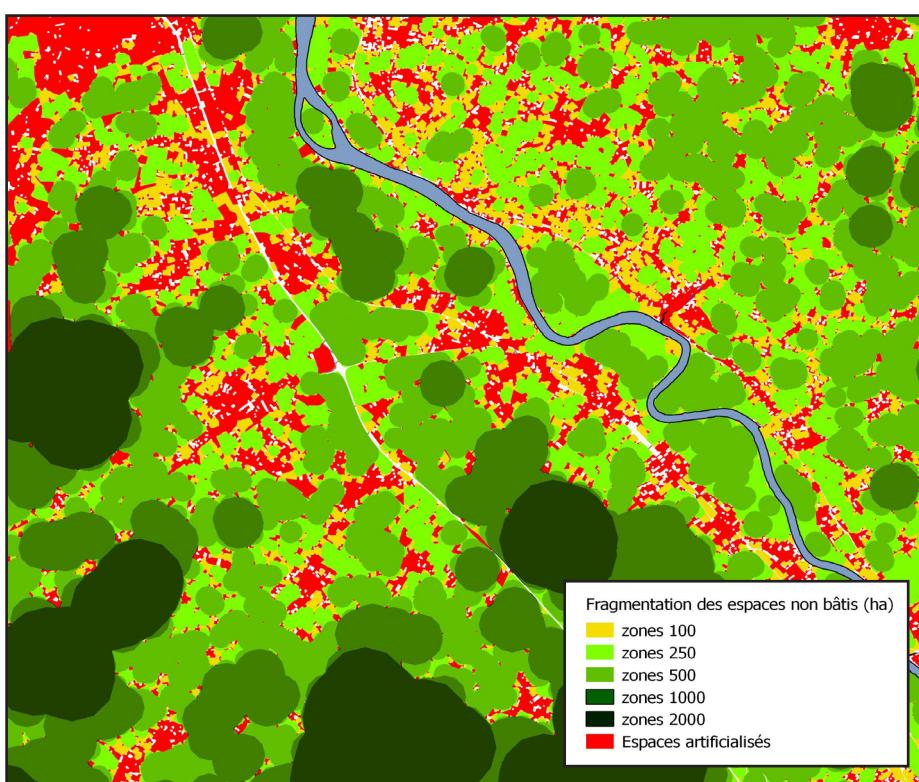
Faut-il toujours ne retenir uniquement que les routes à deux chaussées séparées ou également les lignes de chemin de fer ? L'ensemble du réseau routier revêtue ?

Le mode de construction de l'indicateur peut ainsi être rejoué avec différents critères en entrée pour mieux répondre à des besoins spécifiques.

## 2. Apports

Enfin, nous obtenons des objets superposés de largeur minimale allant de 2km à 100m.

La photographie de la fragmentation montre en elle-même des différences de structuration des territoires comme le montre ce extrait du traitement girondin où la différence entre les fragmentations de la rive droite et de la rive gauche sont criantes.



Outre les cartes, l'indicateur peut être décliné dans un tableau donnant les surfaces et pourcentages du territoire de chaque largeur de « couloir », ou couleur sur la carte.

## 3. Limites

Cet indicateur doit être pris avec précaution et est, encore une fois, plus une indication de phénomènes qu'une description précise de ceux-ci, en particulier à cause de son mode de construction qui est une suite d'étapes :

- zones urbanisées ;
- tache urbaine ;
- choix des voies de communication ou des réseaux hydrographiques fragmentant ;
- calculs de zones tampons lissant les contours...
- apportant chacune son lot d'approximation.

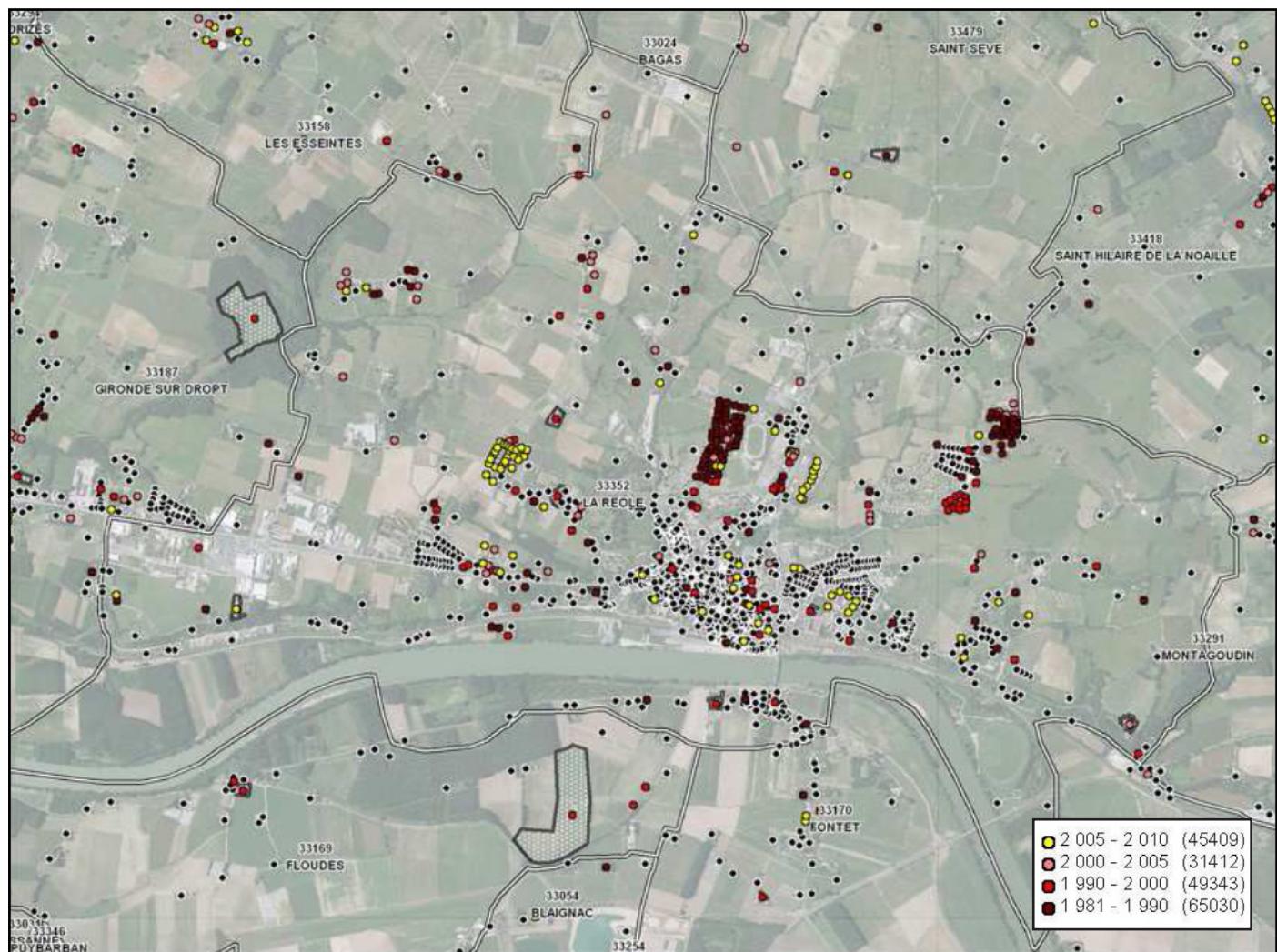




## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur purement cartographique symbolise la position des maisons individuelles par périodes de construction. Si plusieurs maisons sont construites sur une même parcelle ou unité foncière sur des périodes différentes, c'est la représentation de la plus récente qui apparaît.

La parcelle ou unité foncière ainsi densifiée est repérée sur la carte.



## 2. Limites

Comme pour tous les indicateurs liés aux locaux, la position géographique n'étant pas comprise dans les Fichiers Fonciers, les maisons sont représentées par des symboles positionnés au centroïde des parcelles cadastrales.

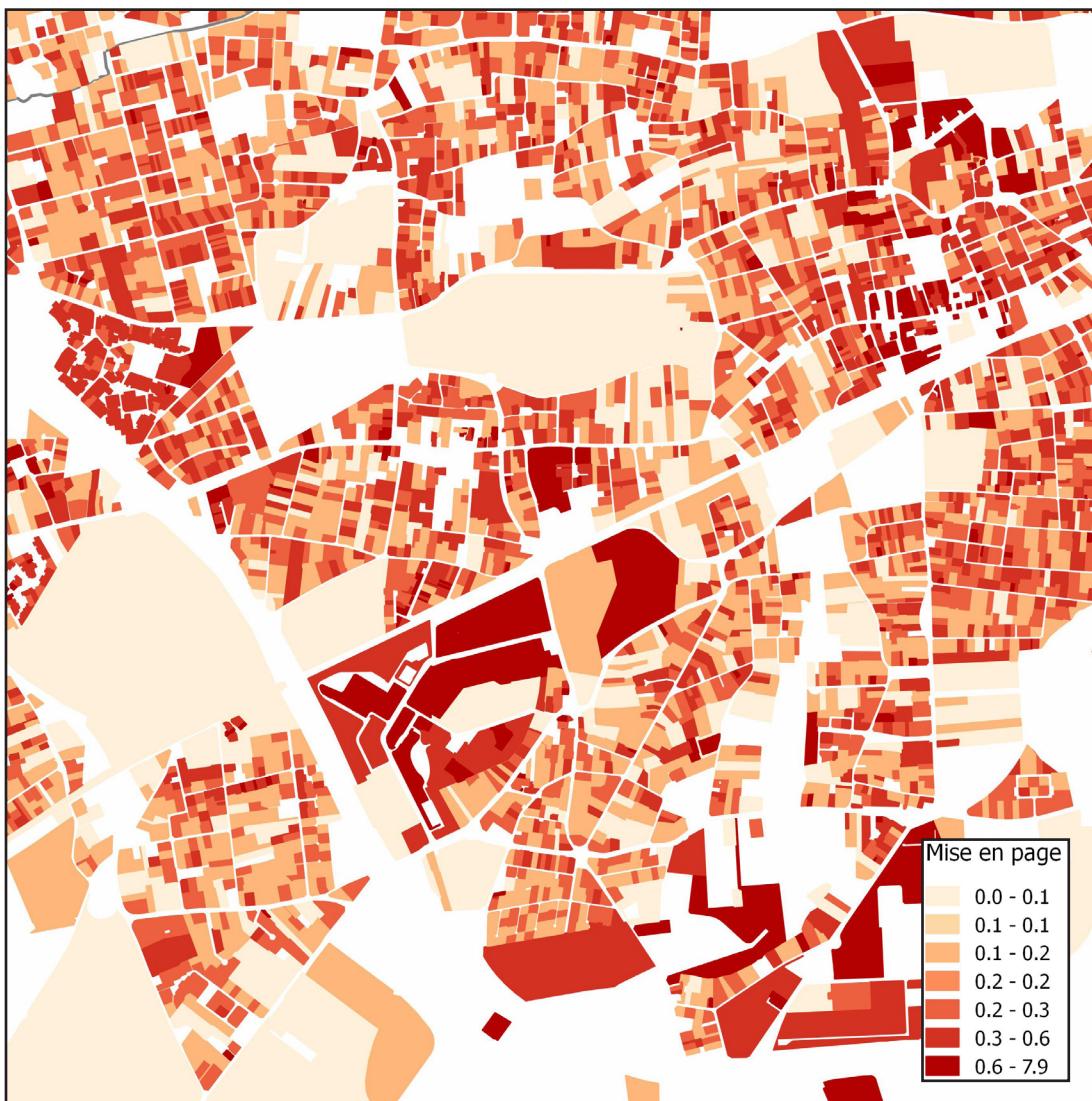
Cet état de fait est déjà problématique pour les grandes parcelles mais encore plus pour les grandes unités foncières ayant plusieurs maisons individuelles toutes représentées au centroïde de l'unité foncière au lieu de l'être sur leur propre parcelle.



## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur permet d'obtenir à la fois une cartographie de densité bâtie du territoire ainsi que des tableaux donnant des surfaces pour des classes de densité bâtie choisies pour un territoire donné.

Les Fichiers Fonciers donnent des informations sur le type de locaux (habitation, commercial...) et les surfaces de plancher de chaque type pour une parcelle. Il est donc possible de calculer le rapport entre ces surfaces de plancher et les surfaces des parcelles pour celles sur lesquelles se trouvent des locaux d'habitat.



## 2. Limites

L'information sur les locaux est parfois reportée sur une seule parcelle d'une unité foncière au lieu d'être portée par toutes les parcelles. C'est donc les unités foncières qui portent cette densité pour cet indicateur.

Les unités foncières ayant une densité supérieure à 8 sont exclues car sont très généralement le résultat d'une erreur des Fichiers Fonciers.

# INDICATEUR I152:DENSITE DE LOGEMENT A L'HECTARE

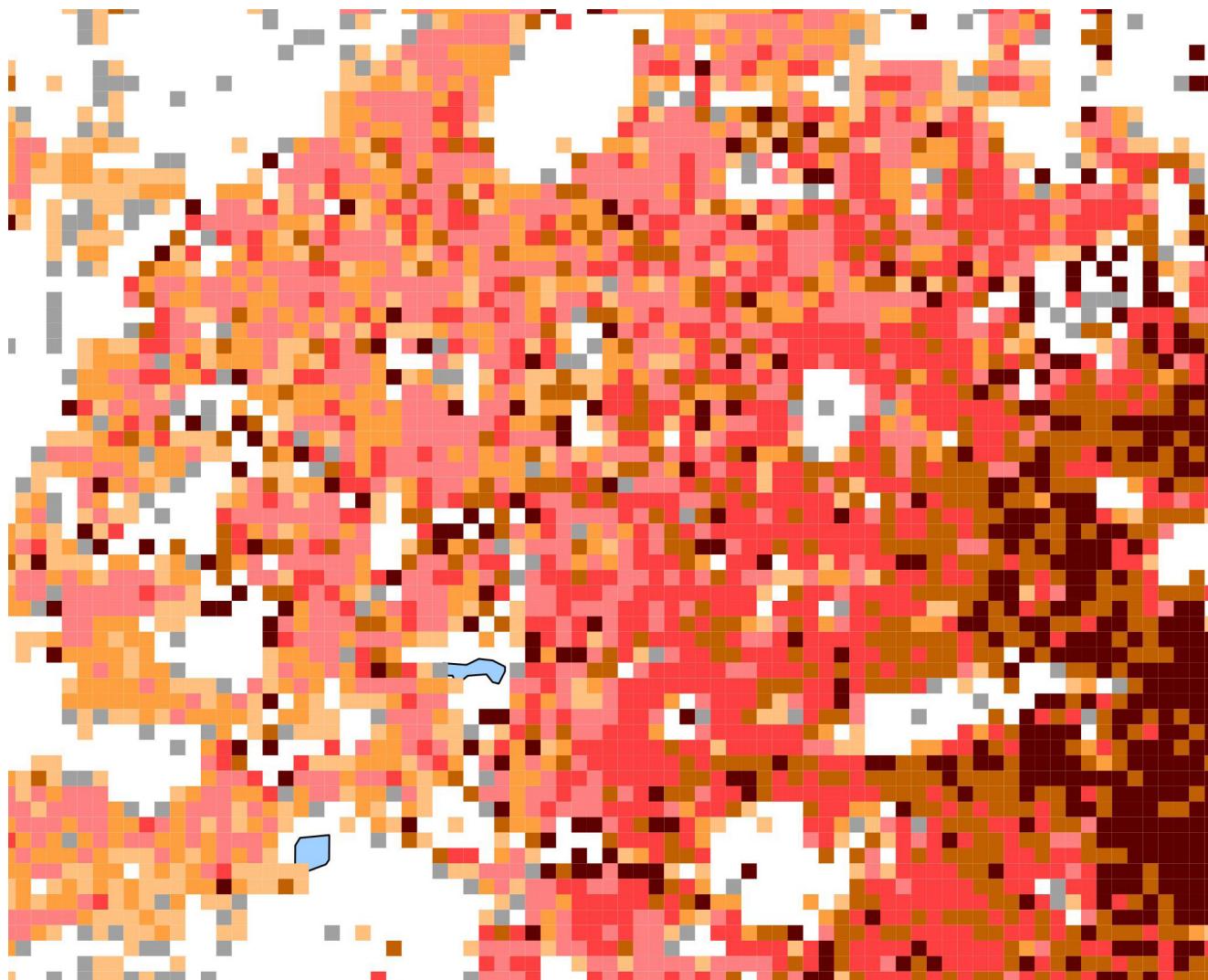
## 1. Objectifs

Cet indicateur vise à représenter la répartition des logements sur le territoire.

## 2. Apports

Cet indicateur s'appuie sur un découpage de l'espace en carreaux de 100m X 100m, compatible avec le carroyage INSEE à 200m.

Nous comptons le nombre de logements compris dans chaque carreau.



### 3. Limites

Dans l'idéal, nous devrions pouvoir disposer de la position géographique des locaux et devrions pouvoir ainsi comptabiliser pour chaque carreau le nombre de logements réel qu'il contient.

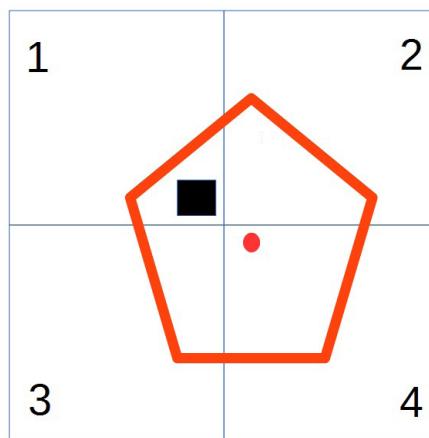
Dans les Fichiers Fonciers, les informations sur les locaux sont liées aux parcelles cadastrales sans que leurs positions géographiques ne soient spécifiées. Nous devons donc positionner arbitrairement l'ensemble des locaux sur le centroïde de la parcelle et de dénombrer ainsi pour chaque carreau le nombre de locaux qu'il « contient ».

Pour expliquer le hiatus, ce petit schéma montre un carroyage numérotés de 1 à 4, le local dans sa vraie position (le petit carré noir), la parcelle cadastrale (le pentagone orange) et le centroïde de la parcelle cadastrale (le petit rond rouge).

Dans un monde idéal, c'est le carreau numéro 1 qui devrait prendre en compte le local mais avec les informations comprises dans les Fichiers Fonciers, le local est positionné par défaut sur le centroïde de la parcelle et c'est donc le carreau numéro 4 qui comptabilise le local.

Ce mode de faire induit ici aussi une erreur sur le résultat visuel mais donne une très bonne idée globale de la situation.

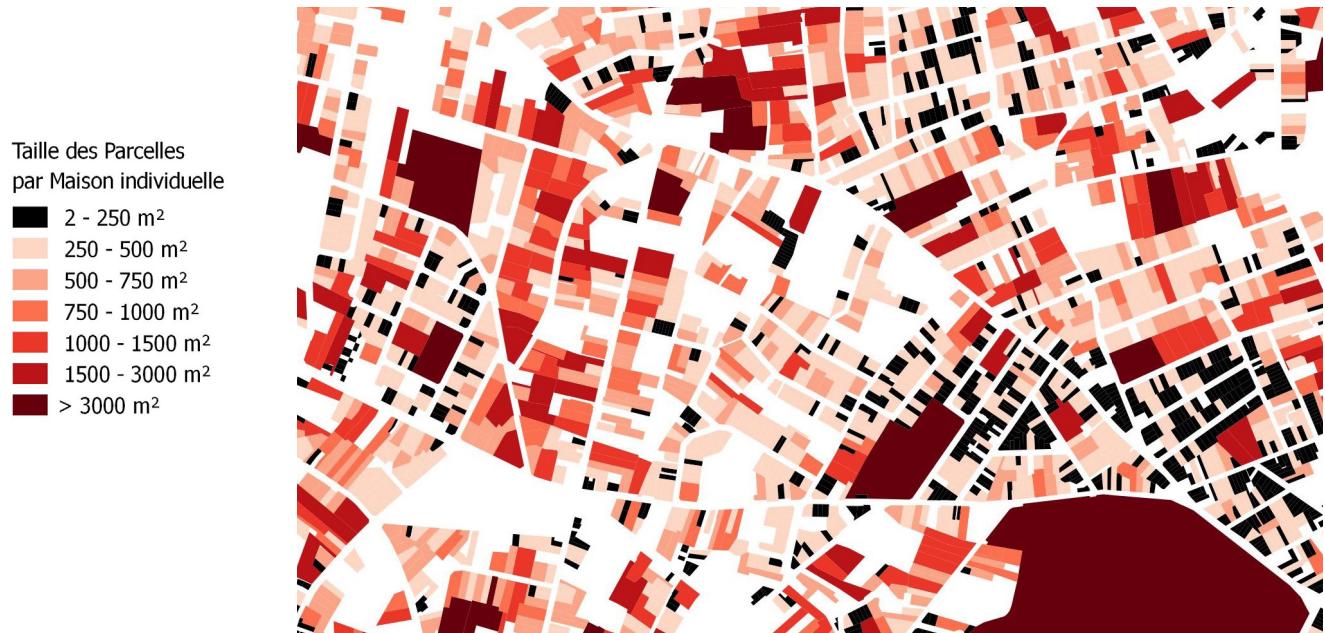
Encore une fois, le résultat brut, photographique, est à prendre avec le recul nécessaire, comme tous les indicateurs basés sur un carroyage qui font les mêmes approximations, mais la mesure de l'évolution de cette densité d'un millésime à l'autre est beaucoup plus exacte (voir page suivante).



# INDICATEUR I153: DISTRIBUTION DE LA TAILLE DES PARCELLES DES MAISONS INDIVIDUELLES

## 1. Objectifs

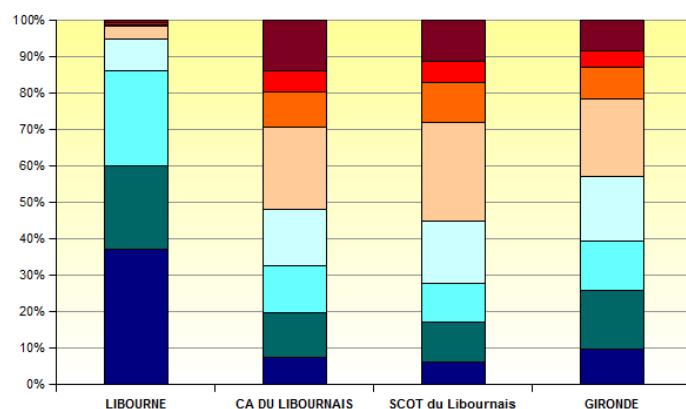
Cet indicateur vise à montrer la répartition des tailles des parcelles cadastrales sur lesquelles ont été construite uniquement des maisons individuelles.



## 2. Apports

On peut représenter cet indicateur cartographiquement mais le résultat est assez peu lisible, surtout sur un territoire étendu. Il est donc produit un tableau et un graphique pour montrer cet indicateur et comparer éventuellement les territoires entre eux.

- Supérieur à 2500 m<sup>2</sup>
- 2000 à 2500 m<sup>2</sup>
- 1500 à 1999 m<sup>2</sup>
- 1000 à 1499 m<sup>2</sup>
- 750 à 999 m<sup>2</sup>
- 500 à 749m<sup>2</sup>
- 250 à 499m<sup>2</sup>
- Moins de 250m<sup>2</sup>



## 3. Limites

Pour les mêmes raisons que plus haut, l'information est calculée à l'unité foncière et pas à la parcelle. Malgré tout, les surfaces des unités foncières sont divisées par le nombre de maisons construites pour estimer la taille des parcelles.

# INDICATEUR I154 : CONSOMMATION FONCIÈRE PAR TYPE DE LOCAUX



## 1. Objectifs

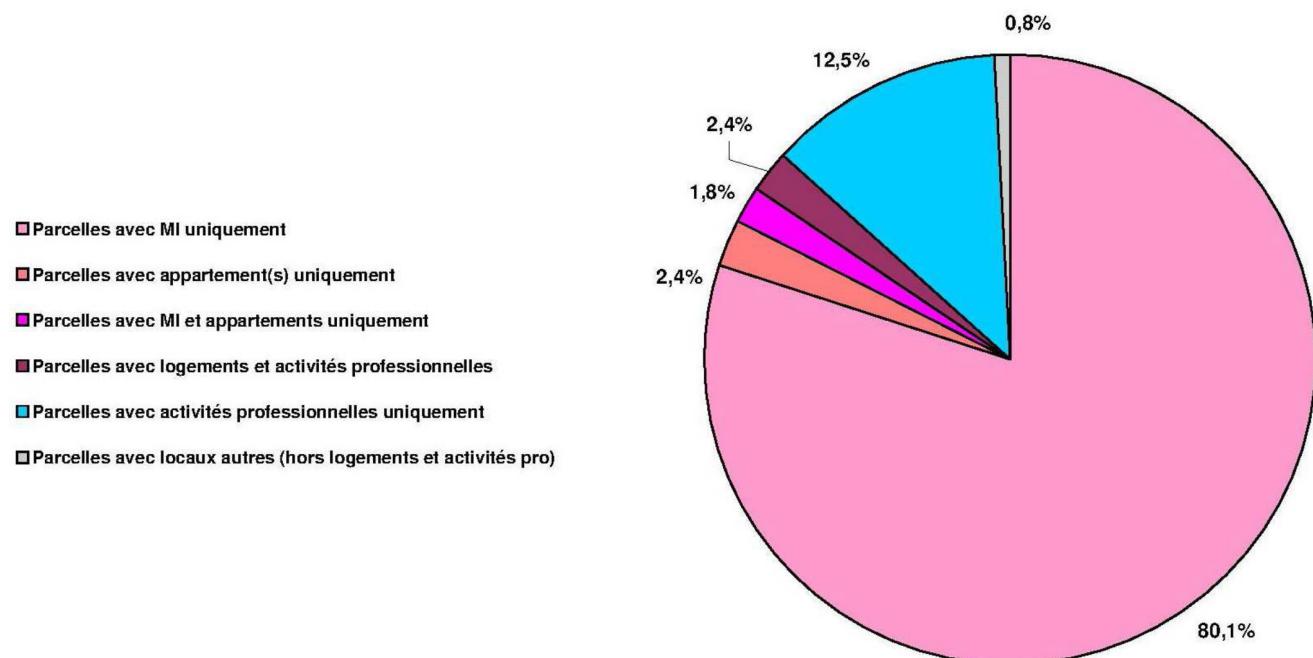
Cet indicateur vise à expliciter et chiffrer les surfaces artificialisées par type de local construit.

## 2. Apports

Les surfaces par type de locaux peuvent être suivies. On distingue :

- les surfaces dédiées exclusivement aux maisons individuelles ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux appartements ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux appartements et maisons individuelles ;
- les surfaces mêlant logements et locaux d'activités ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux locaux d'activité ;
- les surfaces avec des locaux d'autres natures.

Un tableau par territoire étudié<sup>1</sup> ou des camemberts peuvent être produits.



## 3. Limites

Ici aussi, l'indicateur est calculé à l'unité foncière et non à la parcelle cadastrale pour éviter les erreurs de positionnement des locaux déjà évoqués pour les Fichiers Fonciers.

La déclinaison cartographique de cet indicateur est réalisable mais pas toujours très lisible.

# INDICATEUR I171: TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN FONCTION DE LEUR DATE DE CONSTRUCTION

## 1. Objectifs et apports

Les Fichiers Fonciers comprennent une indication sur la vacance, au sens fiscal du terme, et sur la vacance de plus de 2 ans ou 5 ans depuis le millésime 2013.

Il est donc possible de localiser et chiffrer les logements vacants et de les classer en fonction de leur date de construction.

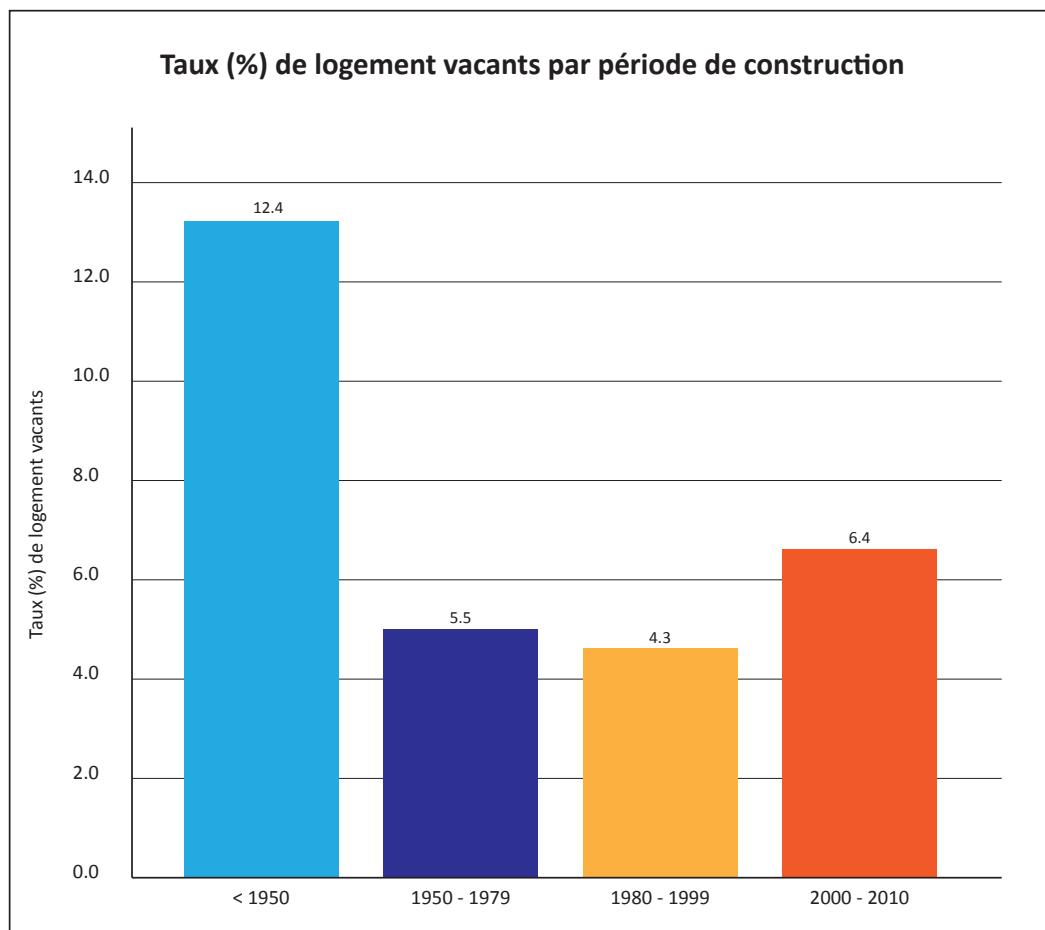
Typiquement, les 4 plages retenues sont :

- avant 1950 ;
- avant 1980 ;
- avant 2000 ;
- depuis 2000.

Bien sur ces plages peuvent être modifiées pour un besoin spécifique.

Les territoires en entrée du tableau peuvent également varier et vont de la commune à l'EPCI pour aller jusqu'au département.

Des territoires particuliers peuvent être intégrés au besoin.



## 3. Limites

La vacance étant déclarative n'est pas une donnée très fiable. Il faut donc prendre cet indicateur avec précautions et s'en servir plutôt comme une alerte que comme un reflet de la vérité terrain.

La composante cartographique de cet indicateur est peu lisible sur un territoire très étendu et est à prendre avec précaution, les logements étant souvent localisés à l'unité foncière au lieu de l'être à la parcelle cadastrale. A l'inverse, un tableau définissant le taux de vacance sur un territoire en fonction de plages de dates de construction peut être réalisé.

Les logements dont la date de construction n'est pas connue ont été intégrés aux logements d'avant 1950.



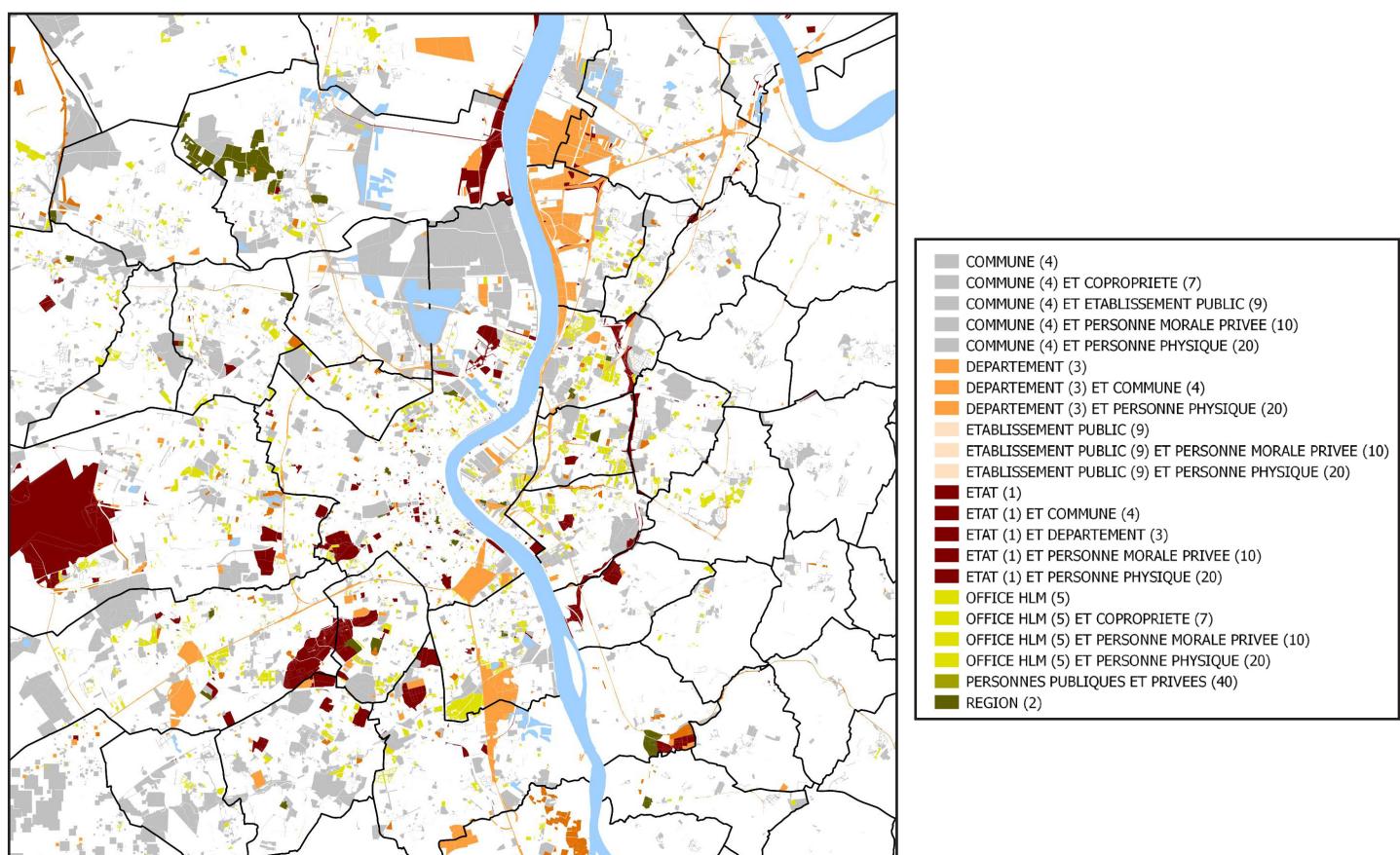


## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur représente cartographiquement et décrit en chiffres les parcelles cadastrales appartenant à un propriétaire « public » suivant la classification disponible dans les Fichiers Fonciers (État / Région / Département / Commune / EPCI / EPCI / Etablissement public / Office HLM... et toutes les combinaisons, y compris avec des personnes privées).

Il est ensuite possible d'analyser ces parcelles publiques pour obtenir des chiffres de surface par type de propriétaire public pour un territoire.

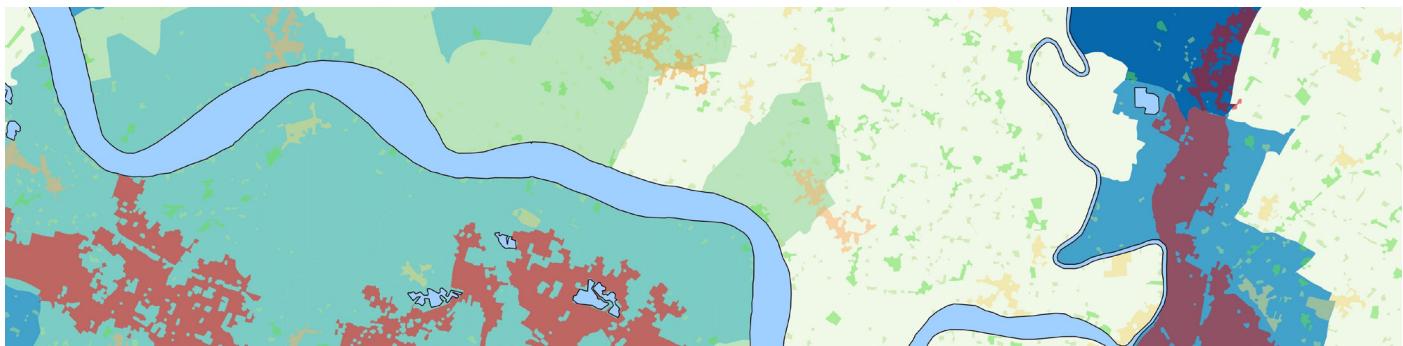
On peut également coupler cet indicateur avec d'autres pour obtenir, par exemple, une typologie d'occupation du sol par type de propriétaire, les surfaces en logements, locaux d'activités... par type de propriétaire...



## 2. Limites

L'espace non cadastré n'est pas pris en compte dans la description du territoire de manière générale or une grande partie de l'espace non cadastré est de l'espace public. Une étude en cours pour caractériser ces espaces permettra de combler ces lacunes.





## 2. SUIVI DE L'ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE



Le sujet majeur traité dans cette partie est l'analyse de l'évolution l'artificialisation de l'espace. Les indicateurs de ce chapitre cherchent à qualifier l'évolution de cette artificialisation dans le temps.

N°	Nom de l'indicateur	Description	Données utilisées	Enjeux
I201	Evolution de l'occupation du sol NAFUVE	Mesure des surfaces urbanisées ou désurbanisées entre deux dates	Occupation du sol NAFUVE	Réduction de la consommation d'espace
I202a	Evolution des espaces urbanisés	Sélection de parcelles cadastrales urbanisées ou désurbanisées entre deux dates.	Espaces urbanisés	Réduction de la consommation d'espace
I202b	Evolution de l'enveloppe des espaces urbanisés	Détermination de l'évolution de l'enveloppe des espaces urbanisés entre deux dates.	Enveloppe des espaces urbanisés	Réduction de la consommation d'espace
I254	Consommation foncière par périodes	Détermination des surfaces artificialisées entre deux dates par type de locaux.	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Réduction de la consommation d'espace



# INDICATEUR I201: EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL NAFUVE



## 1. Objectifs

Explicité dans le chapitre précédent, cet indicateur peut être produit à chaque millésime des Fichiers Fonciers<sup>6</sup>. On peut donc en mesurer les évolutions.

## 2. Apports

Comme pour la photographie de l'occupation du sol, son évolution peut se décliner en deux produits :

- un tableau de chiffres des sommes NAFUVE pour chaque millésime, en hectares et en pourcentage par rapport à la surface du territoire étudié ;
- une cartographie où chaque parcelle se voit affecter une représentation dépendant de l'évolution de son occupation du sol majoritaire vers ou depuis l'artificialisation.

## 3. Limites

Les mises à jour des données fiscales n'étant pas réellement « en continu » par rapport à la vérité terrain, étudier une évolution entre deux millésimes est risqué si ces millésimes sont trop proches.

Comme expliqué plus haut, la cartographie d'évolution peut porter à confusion dans le cas de parcelles cadastrales ayant plusieurs subdivisions fiscales. Pour l'exemple, une parcelle ayant 1000 m<sup>2</sup> de « U » et 1200 m<sup>2</sup> de « N » en 2009 et 1150 m<sup>2</sup> de « U » et 1050 m<sup>2</sup> de « N » en 2011 apparaîtra comme ayant évolué du « N » vers le « U » sur la cartographie alors que seuls 150 m<sup>2</sup> sur les 2200 m<sup>2</sup> la composant a évolué.

---

6 À l'heure actuelle, nous disposons des millésimes 2009, 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.



# INDICATEUR 202A : EVOLUTION DE L'ESPACE URBANISE PAR PERIODE



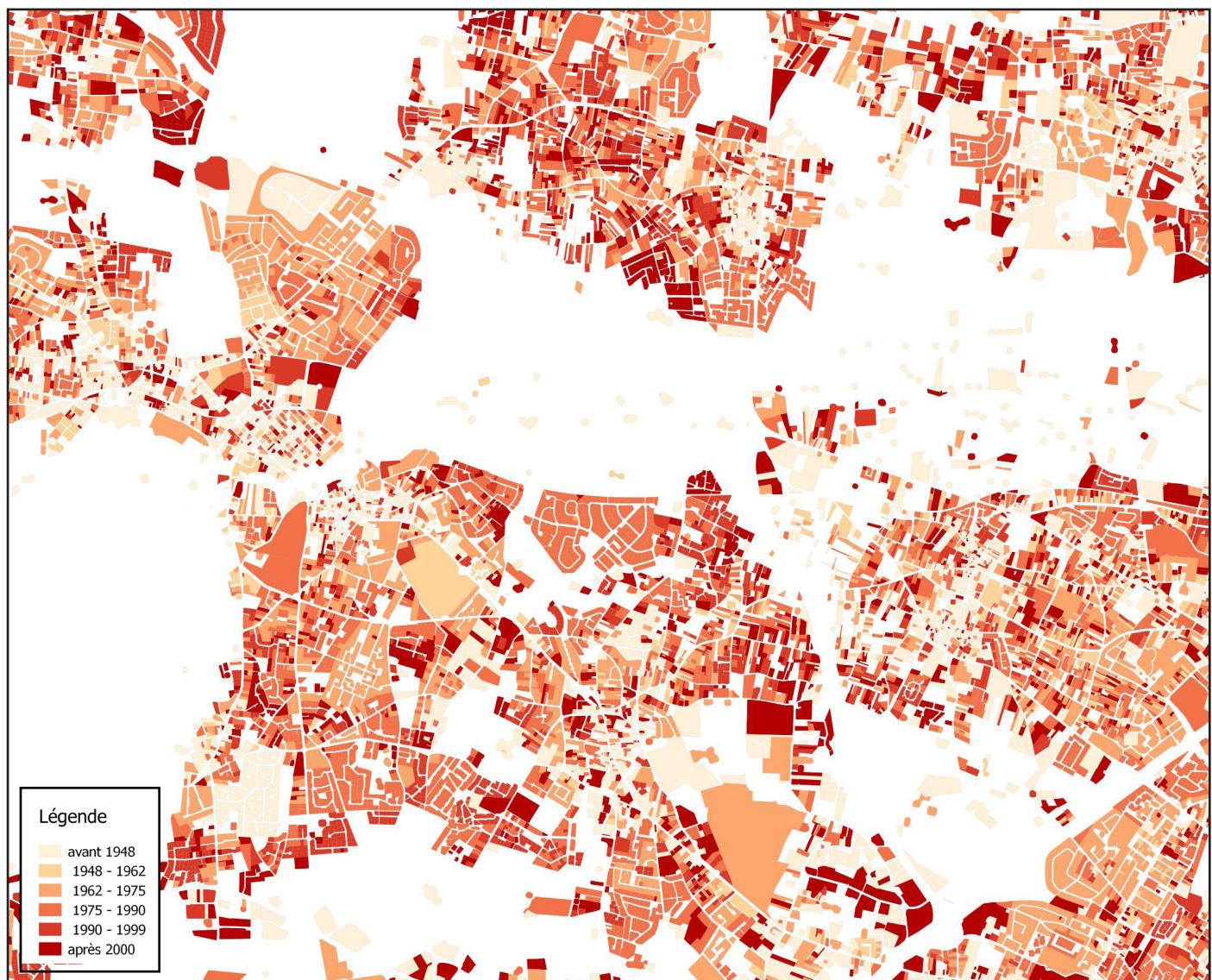
## 1. Objectifs

On peut ici décliner l'examen de l'évolution des espaces urbanisés.

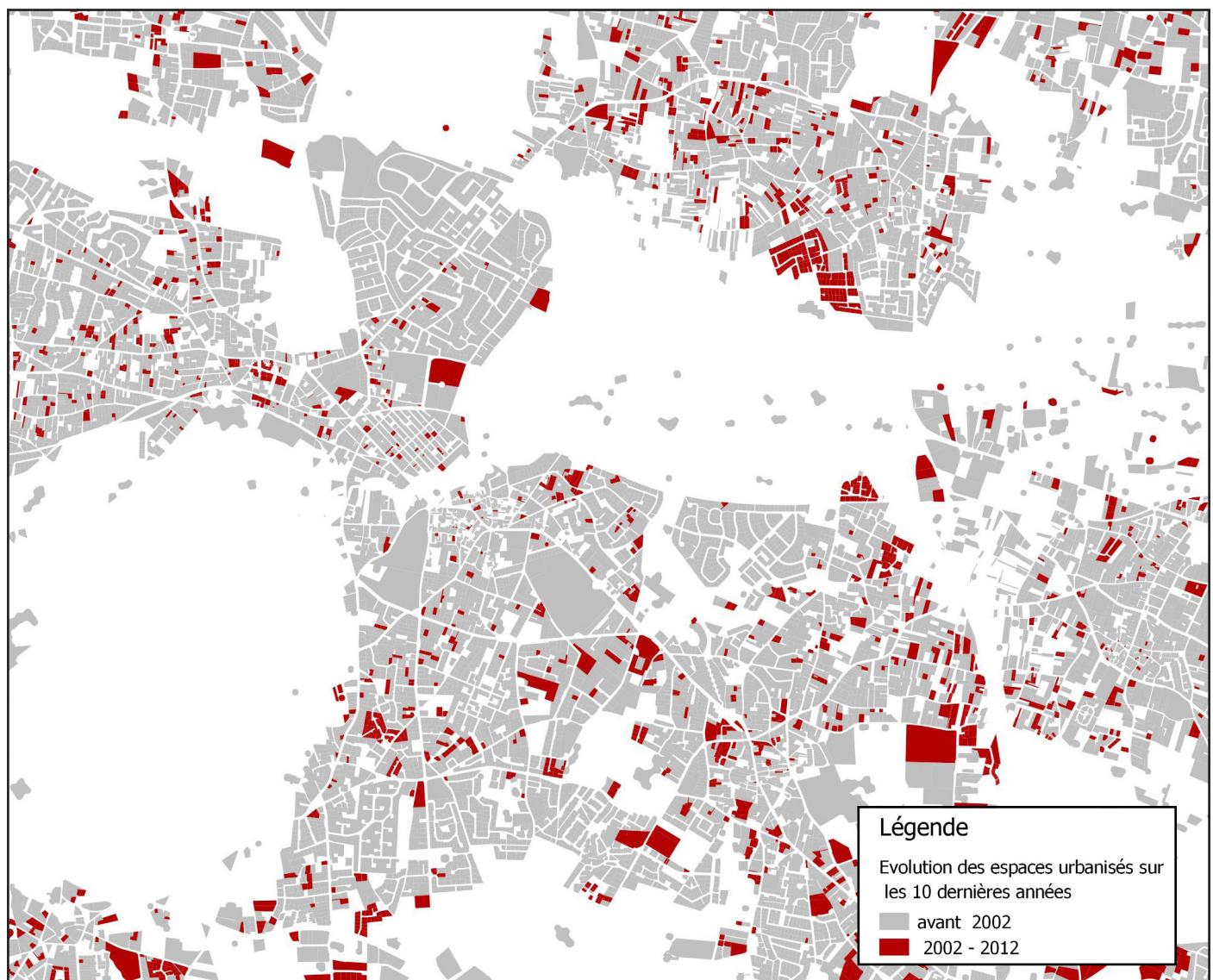
Pour l'obtenir, nous classons les parcelles bâties en fonction de la date de la première construction ayant eu lieu sur la parcelle.

## 2. Apports

Comme le montre la carte ci-dessous, les époques de constructions apparaissent très nettement et permettent déjà de faire des analyses rapides sur les développements par ensembles ou les volontés de densification de l'existant.



On peut également ne regarder que les espaces urbanisés sur une période donnée, les 10 dernières années par exemple.



Cette carte peut s'accompagner d'un tableau exprimant les surfaces en hectares pour chaque période ou pour la seule période examinée.

Les données chiffrées issues de cet indicateur restent facilement exploitables sur tous les territoires.

### 3. Limites

Cet indicateur a les mêmes limites que celui de définition des espaces urbanisés plus une : les dates de construction ne sont pas toujours bien renseignées et, en particulier, les parcelles dont la date de première construction n'était pas renseignée ont été intégrées à la classe « avant 1948 ».

La partie cartographique de cet indicateur est très intéressante visuellement à une échelle locale mais ne l'est plus vraiment sur un territoire plus vaste où la représentation favorise les grands ensembles et masque les opérations de densifications.

## 1. Objectifs

Le but visé ici est de suivre l'évolution globalisée de l'urbanisation dans le temps.

## 2. Apports

Comme pour l'évolution des espaces urbanisés par période, deux déclinaisons sont ici possibles pour un territoire :

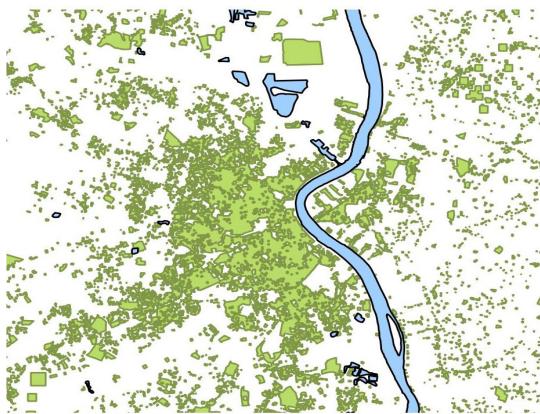
- une ou des cartes d'évolution ;
- un tableau de surfaces pour chaque date, qui peut être un tableau de surface par date ou un tableau de variation de surface par date.

Ci-dessous sont confrontées les cartes des espaces urbanisés et des enveloppes des espaces urbanisés par date. On voit très clairement que la détermination de l'enveloppe lisse le phénomène et le rend plus lisible sur un territoire étendu.

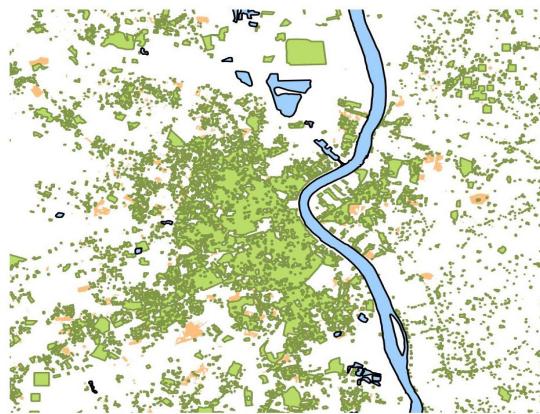
Image de l'évolution des espaces urbanisés par dates



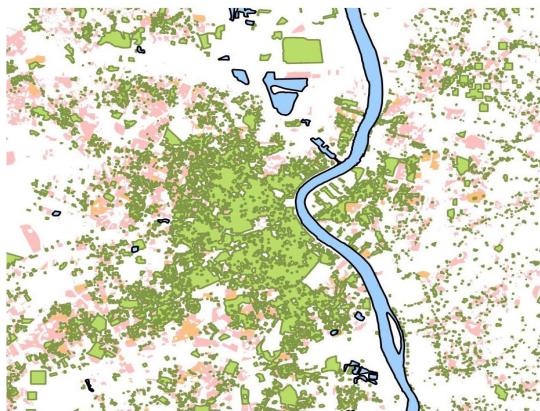
On peut également représenter cette évolution sous la forme d'images pour chaque période.



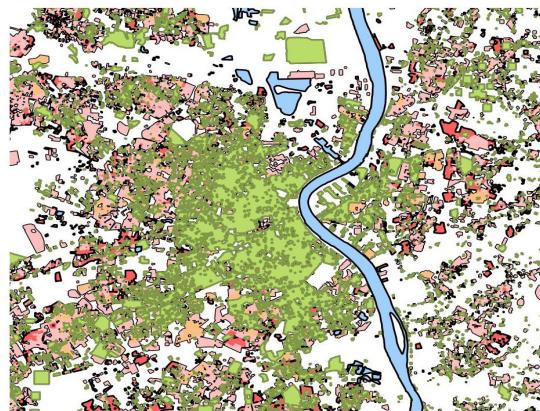
1948



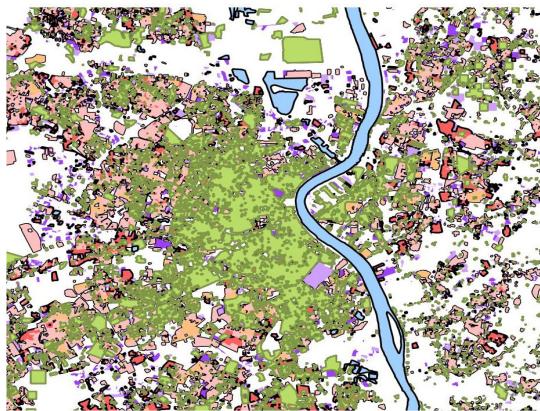
1960



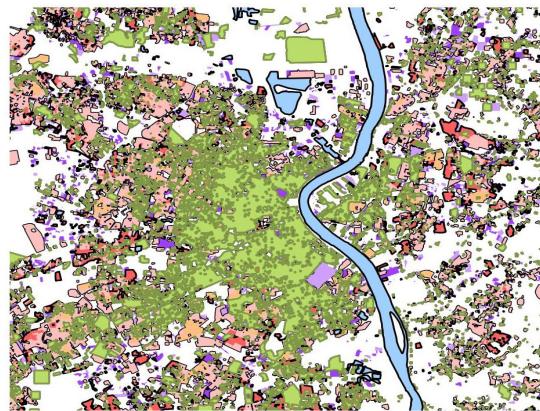
1980



1990



2000



2010

### 3. Limites

Cet indicateur a les mêmes limites que celui de définition de la tache urbaine plus une : les dates de construction ne sont pas toujours bien renseignées et, en particulier, les parcelles dont la date de première construction n'était pas renseignée ont été intégrées à la classe « avant 1948 ».

Contrairement à la tache urbaine, cet indicateur ne prend pas en compte les éléments pris dans la BD TOPO® (cimetières, zones d'activités...) qui ne sont pas datés.



# INDICATEUR 24 : CONSOMMATION FONCIÈRE PAR TYPES DE LOCAUX SUR LA PÉRIODE



## 1. Objectifs

Cet indicateur vise à expliciter et chiffrer les surfaces artificialisées par type de local construit sur la période, typiquement lors des 10 dernières années.

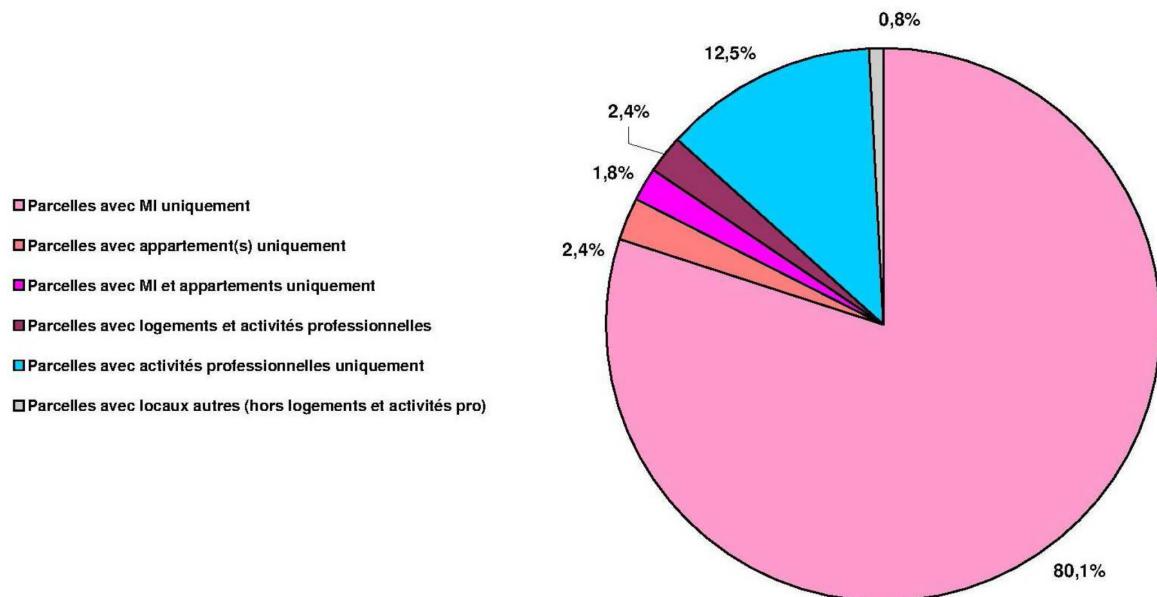
Les surfaces liées au renouvellement<sup>7</sup> sont exclues.

## 2. Apports

Les surfaces par type de locaux peuvent être suivies. On distingue :

- les surfaces dédiées exclusivement aux maisons individuelles ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux appartements ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux appartements et maisons individuelles ;
- les surfaces mêlant logements et locaux d'activités ;
- les surfaces dédiées exclusivement aux locaux d'activité ;
- les surfaces avec des locaux d'autres natures.

Un tableau par territoire étudié<sup>8</sup> ou des camemberts peuvent être produits



## 3. Limites

Ici aussi, l'indicateur est calculé à l'unité foncière et non à la parcelle cadastrale pour éviter les erreurs de positionnement des locaux déjà évoqués pour les Fichiers Fonciers.

La déclinaison cartographique de cet indicateur est réalisable mais pas toujours très lisible.

7 Démolition et reconstruction sur la même parcelle cadastrale.

8 Un tableau avec des chiffres pour un EPCI et des chiffres par communes par exemple.



### 3. ANALYSE DE L'ARTIFICIALISATION DES TERRITOIRES

Après avoir quantifié l'artificialisation, nous abordons ici la qualification de l'artificialisation en examinant ses objectifs (voies, bâtiments collectifs, maisons individuelles, commercial...) ainsi que la manière dont l'artificialisation a été réalisée (extension, renouvellement, densification...). Pour répondre à certains besoins liés à l'élaboration des documents d'urbanisme, nous examinons également les dynamiques par périodes, typiquement sur 10 ans.

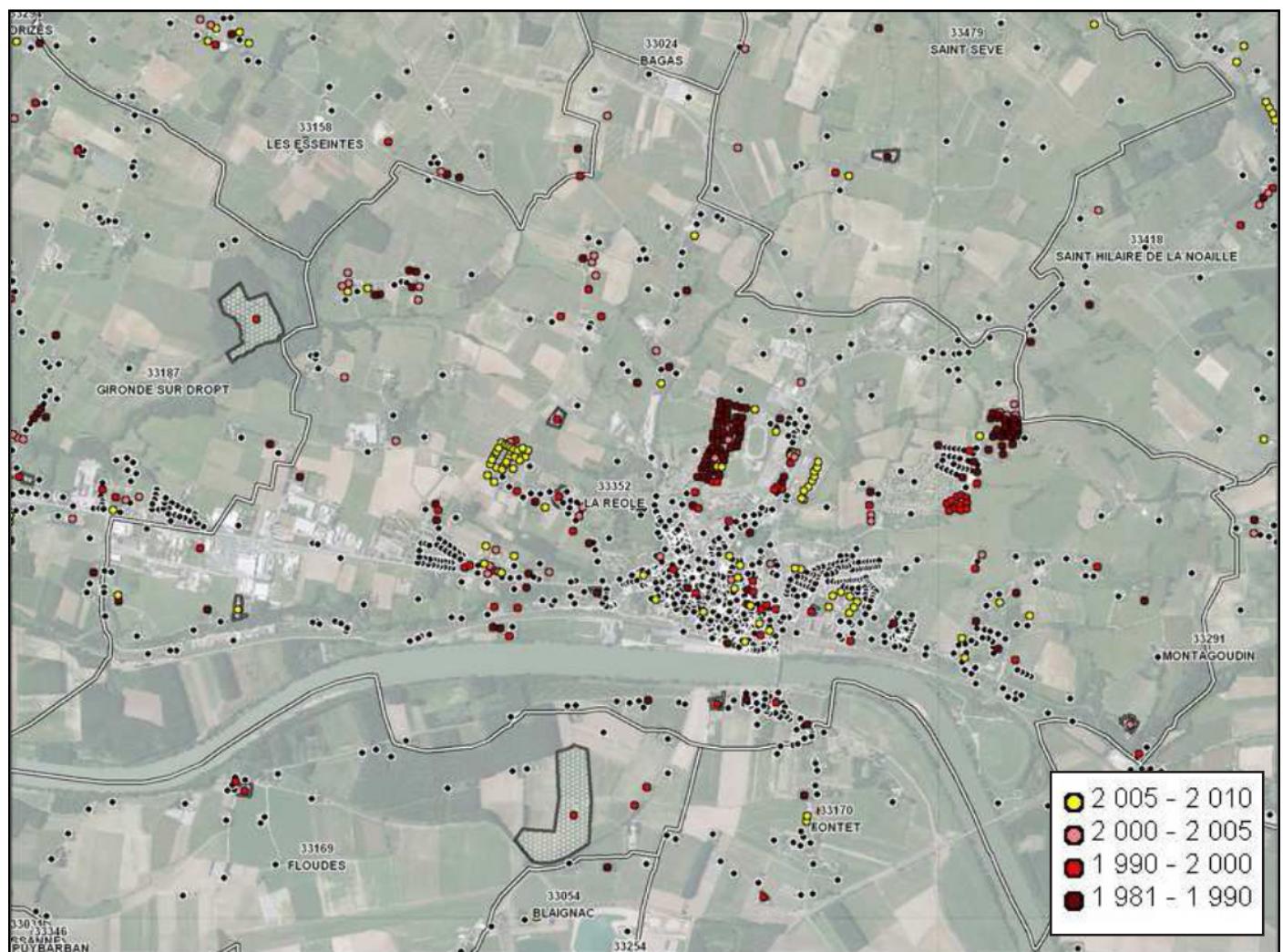
N°	Nom de l'indicateur	Description	Données utilisées	Enjeux
I350	Localisation des maisons individuelles construites sur la période	Représentation de la localisation des maisons individuelles en fonction de leur date de construction	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Gestion économe de l'espace
I351	Densité bâtie sur les espaces artificialisés par du logement sur la période	Calcul de la densité bâtie sur les parcelles artificialisées durant la période	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Gestion économe de l'espace
I352	Evolution de la densité de logement	Détermination du type d'évolution de I03 entre deux dates (densification faible, forte ou extension)	Fichiers Fonciers BD Parcellaire® Carroyage 100 m	Gestion économe de l'espace
I353	Evolution de la distribution de la taille des parcelles des maisons individuelles	Mesure des évolutions de la distribution de la taille des parcelles pour un même territoire à des périodes différentes	Fichiers Fonciers	Gestion économe de l'espace
I380	Artificialisation, densification et renouvellement urbain sur la période	Quantification des surfaces artificialisées en fonction de leur mode d'artificialisation sur la période	Fichiers Fonciers BD Parcellaire® BD TOPO®	Gestion économe de l'espace

# INDICATEUR I350 : LOCALISATION DES MAISONS INDIVIDUELLES CONSTRUITES SUR LA PERIODE

## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur purement cartographique symbolise la position des maisons individuelles par périodes de construction. Si plusieurs maisons sont construites sur une même parcelle ou unité foncière sur des périodes différentes, c'est la représentation de la plus récente qui apparaît.

La parcelle ou unité foncière ainsi densifiée est repérée sur la carte.

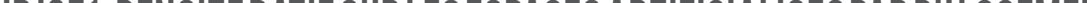


## 2. Limites

Comme pour tous les indicateurs liés aux locaux, la position géographique n'étant pas comprise dans les Fichiers Fonciers, les maisons sont représentées par des symboles positionnés au centroïde des parcelles cadastrales.

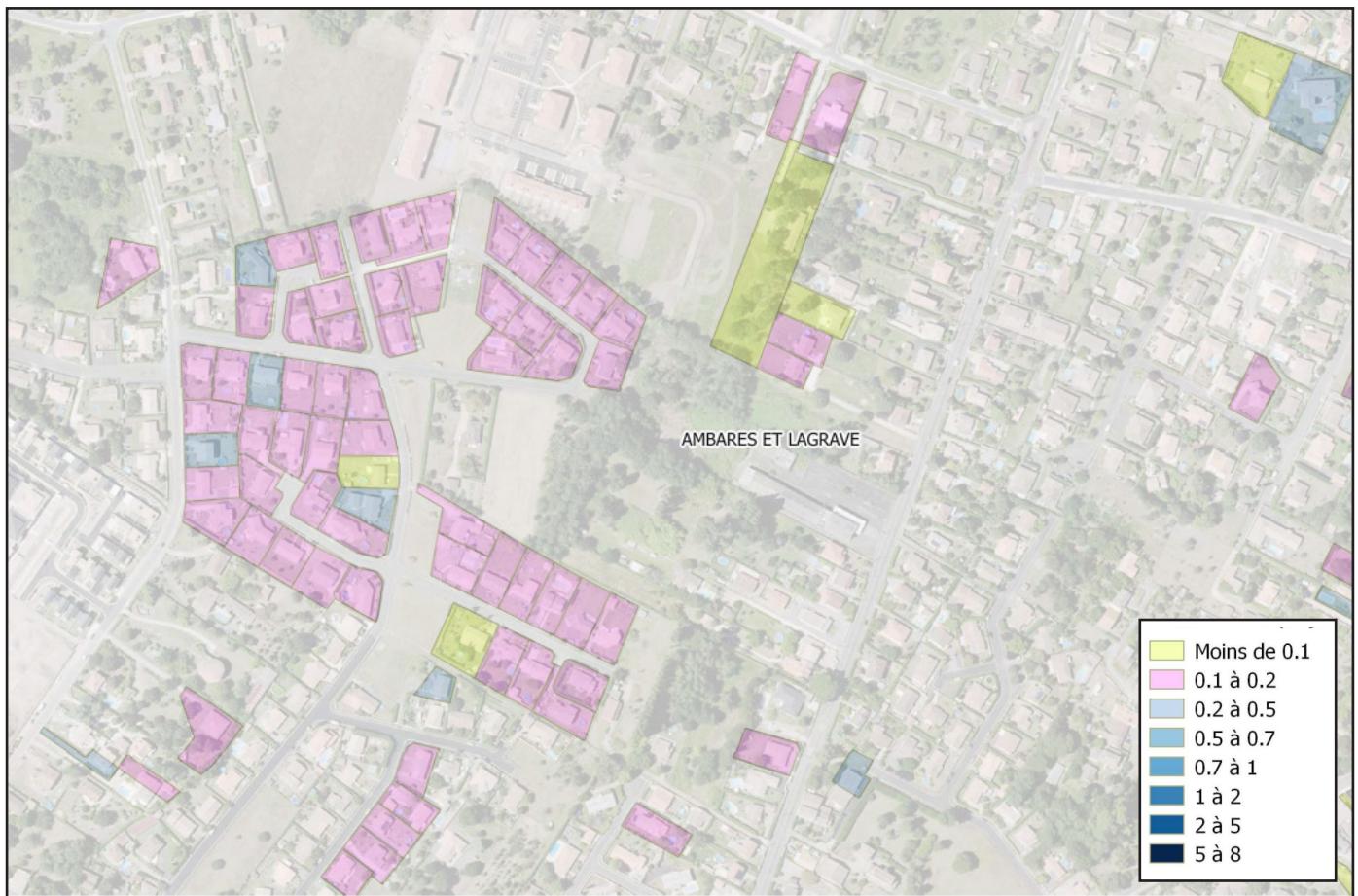
Cet état de fait est déjà problématique pour les grandes parcelles mais encore plus pour les grandes unités foncières ayant plusieurs maisons individuelles toutes représentées au centroïde de l'unité foncière au lieu de l'être sur leur propre parcelle.

## INDICATEUR I351: DENSITE BATIE SUR LES ESPACES ARTIFICIALISES PAR DU LOGEMENT SUR LA PERIODE



## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur vient compléter les I10 et I11 pour faire un focus sur la période concernée, 10 ans typiquement. Les résultats de cet indicateur peuvent être des chiffres ou des cartes illustratives ;



## 2. Limites

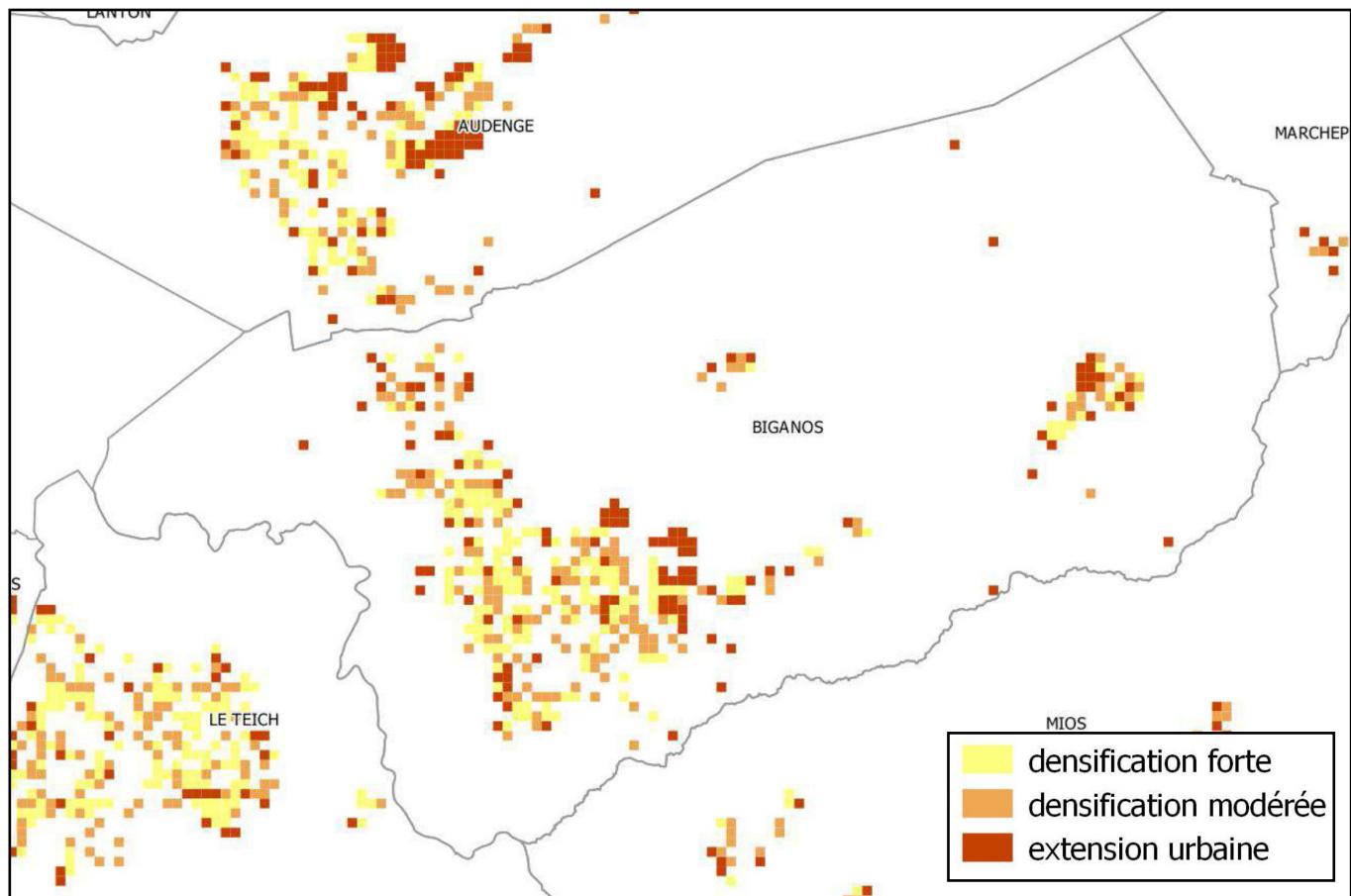
Cet indicateur a les mêmes limites que l'indicateur précédent.

# INDICATEUR I352 : EVOLUTION DE LA DENSITE DE LOGEMENT A L'HECTARE

## 1. Objectifs et apports

Construit sur l'indicateur précédent produit pour deux dates, cet indicateur permet de suivre les évolutions de la densification en logement des territoires et d'y différencier la densification modérée, la densification forte et l'extension urbaine sous deux formes :

- une carte d'évolution ;
- un tableau et un graphique d'évolution pour un territoire.



## 2. Limites

Cet indicateur a les mêmes limites que celui dont il est issu, en particulier sur le positionnement des logements.

Cet indicateur, comme d'autres présentés dans ce document, contient plusieurs paramètres<sup>1</sup> que l'on peut faire varier pour mieux coller aux besoins :

les dates encadrant la période étudiée ;

le seuil délimitant densification « modérée » et « forte », fixé à 30 % ici.

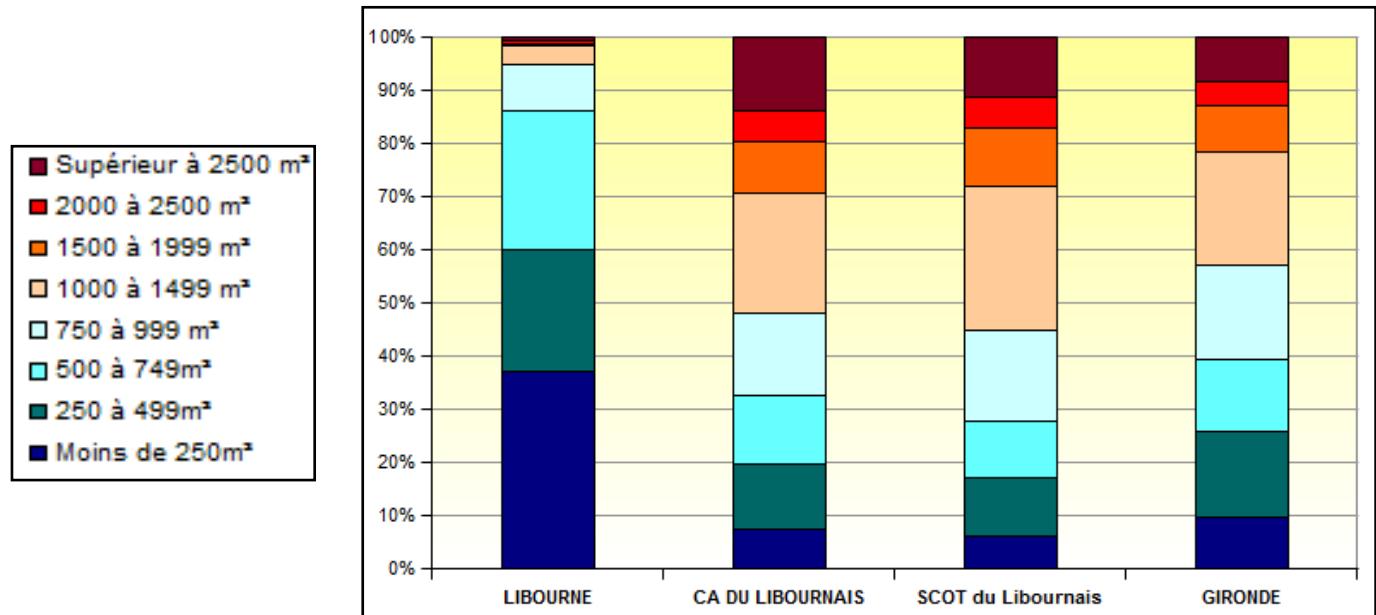
Faire évoluer ces paramètres peut entraîner une compréhension visuelle différente des territoires.

# INDICATEUR I353: EVOLUTION DE LA DISTRIBUTION DE LA TAILLE DES PARCELLES DES MAISONS INDIVIDUELLES

## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur vise à comparer la taille des parcelles cadastrales sur lesquelles ont été construites uniquement des maisons individuelles pendant une période par rapport à une période de référence.

Cette comparaison peut se traduire par un tableau et des graphiques, comme pour l'indicateur I06, comme illustré ci-dessous sur cet exemple fictif.



## 2. Limites

Pour les mêmes raisons que pour son indicateur parent, l'information est calculée à l'unité foncière et pas à la parcelle. Malgré tout, les surfaces des unités foncières sont divisées par le nombre de maisons construites pour estimer la taille des parcelles.

# INDICATEUR I380 : ARTIFICIALISATION, DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LA PÉRIODE



## 1. Objectifs

Le présent indicateur vise à préciser les différents modes de construction pour mieux cerner l'évolution des territoires sur une période, typiquement 10 ans.

## 2. Apports

Cet indicateur permet de localiser, cartographier et chiffrer les 3 modes de constructions principaux sur une période, 10 ans classiquement.

 Artificialisation entre 2001 et 2010
 Densification entre 2001 et 2010
 Démolition/reconstruction entre 2001 et 2010

Au-delà de la représentation cartographique, les chiffres peuvent décrire :

- le nombre de parcelles impactées par mode ;
- les surfaces par modes ;
- le type de répartition (opérations groupées – dispersées...) par modes...



## 3. Limites

Les parcelles en « démolition/reconstruction » répondent à deux critères : les dates de construction des bâtiments actuels sont comprises entre 2001 et 2010 (dans l'exemple de période choisie) ; il existait un ou plusieurs bâtiments avant 2001.

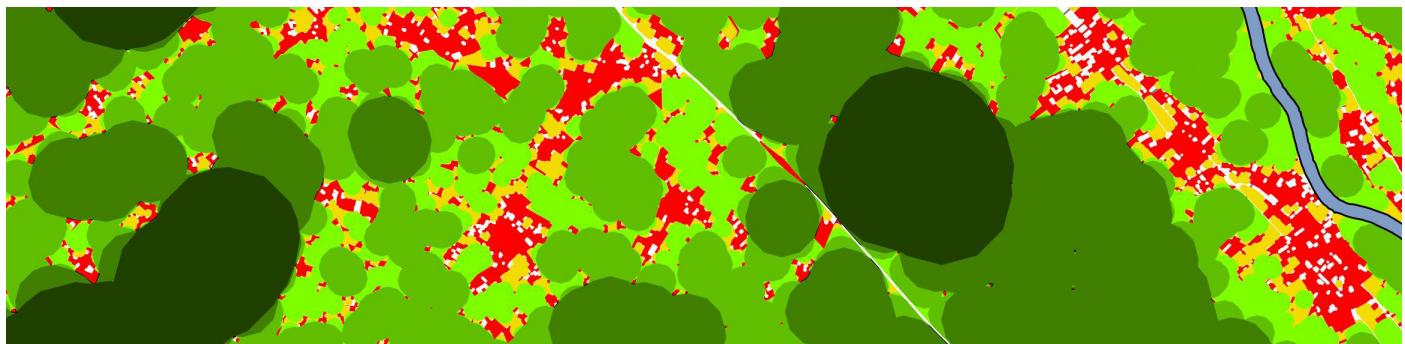
Si la première condition est tirée directement des renseignements contenus dans les Fichiers Fonciers, la seconde passe par l'examen des bâtiments de la BD TOPO® de 2000 dans ces parcelles.

La limite de l'exercice est ici également double :

les bâtiments existant en 2000 ne sont tous pas présents dans la BD TOPO® 2000 ;

la BD TOPO® et la BD Parcellaire® ne sont pas cohérents géographiquement et certains bâtiments de la BD TOPO® sont décalés par rapport aux parcelles sur lesquelles ils sont en réalité.

Une fois de plus, cet indicateur n'exprime pas une vérité absolue mais dessine plutôt une tendance indicative.



## 4. SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF



Même si le terme utilisé est « espaces NAF », les vignes, que nous avons classées à part au début de ce document au vu de leur importance en Gironde, sont intégrées dans le vocable « espace NAF » dans ce chapitre.

N°	Nom de l'indicateur	Description	Données utilisées	Enjeux
I201	Evolution de l'occupation du sol NAUVE	Mesure des surfaces NAF consommées ou redevenues NAF	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Réduction de la consommation d'espace
I404	Evolution de la fragmentation des espaces NAF	Représentation et caractérisation de l'évolution de la fragmentation des espaces NAF.	Enveloppe de la tache urbaines BD TOPO®	Protection NAF
I454	Consommation foncière sur la période	Détermination des surfaces NAF artificialisées entre deux dates par type de locaux.	Fichiers Fonciers BD Parcellaire®	Réduction de la consommation d'espace



# INDICATEUR I201: EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL NAF UVE



## 1. Objectifs

Cet indicateur est ici utilisé entre deux millésimes pour obtenir une matrice de transformation de l'occupation du sol d'un territoire permettant de connaître l'évolution des espaces NAF.

## 2. Apports

Les Fichiers Fonciers portent pour chaque millésime une information parcellaire qui permet de suivre l'évolution de l'occupation du sol.

Il est également possible d'y adjoindre une cartographie de nature dominante montrant les espaces NAF consommés ou produits entre deux millésimes.

## 3. Limites

Ici aussi, la cartographie suivant la nature dominante est problématique et ne montre que les grands ensembles. Elle n'est donc qu'illustrative.



# INDICATEUR I404 : EVOLUTION DE LA FRAGMENTATION DES ESPACES NON BATIS

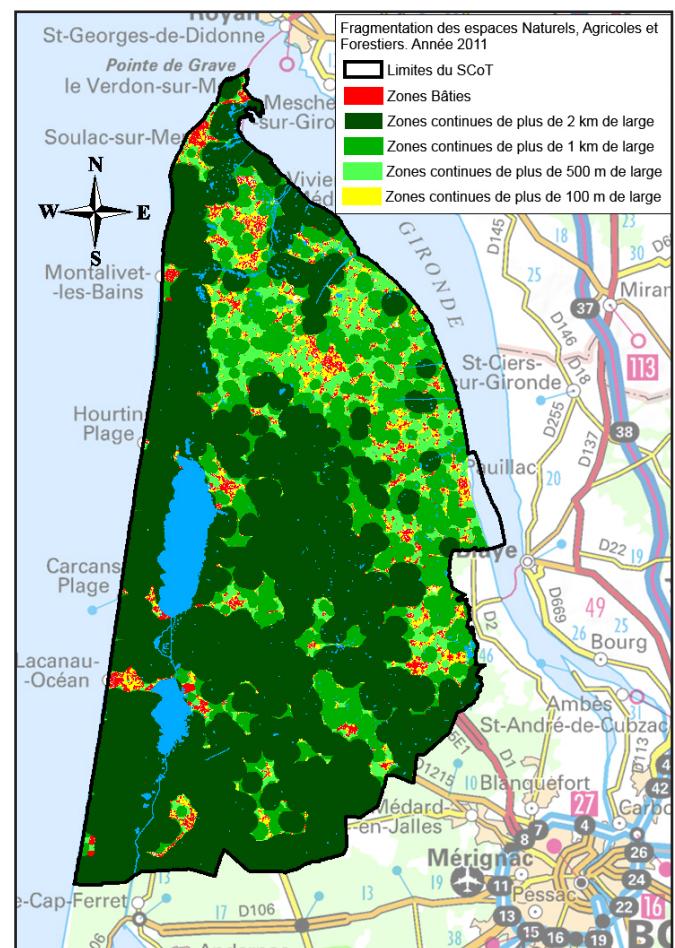
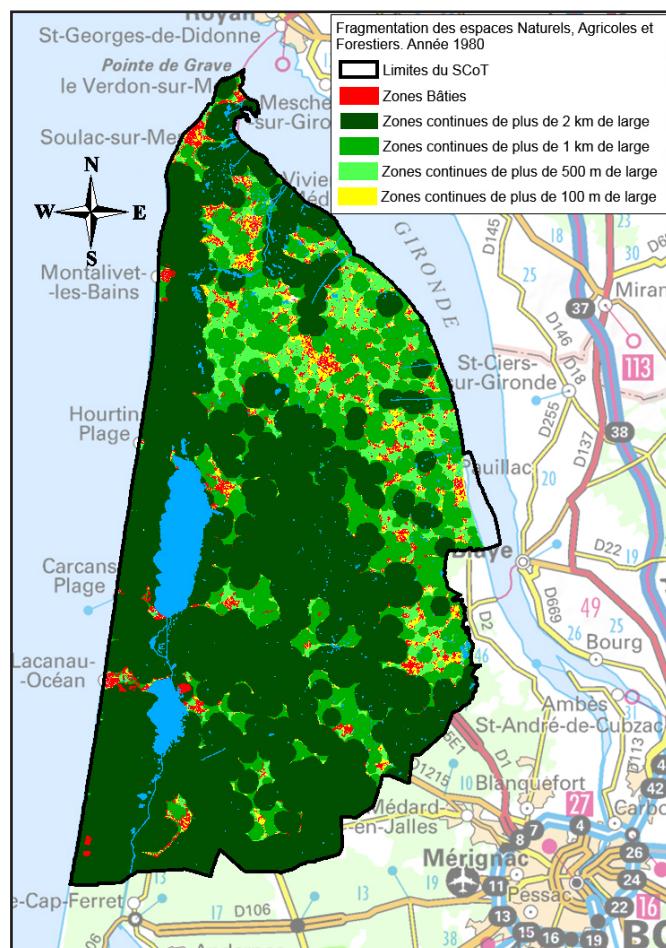
## 1. Objectifs

L'évolution de cet indicateur permet de mettre en avant des fragilités créées par l'évolution de l'artificialisation.

## 2. Apports

L'indicateur de fragmentation des espaces non bâties peut être déterminé sur plusieurs millésimes des Fichiers Fonciers et on peut ensuite en déduire trois marqueurs d'évolution :

- une mise en regard des cartographies de chaque millésime permettant de visualiser les évolutions ;
- une cartographie des espaces ayant changé de classement pour aller plus finement dans la mise en avant des changements du territoire ;
- un tableau des surfaces de chaque classe de largeur des « couloirs » pour chaque millésime indiquant les variations en hectares et en pourcentage du territoire de chaque classe de largeur.



## 3. Limites

Ici non plus, ce ne sont pas les chiffres bruts ou les cartes d'évolution qu'il faut prendre à la lettre, cet indicateur étant avant tout indicatif de grands phénomènes plus que de détails à cause de son mode de détermination.

# INDICATEUR 454 : CONSOMMATION FONCIÈRE SUR LA PÉRIODE



## 1. Objectifs et apports

Cet indicateur est déjà déployé et décrit dans le chapitre 2 mais on peut faire un focus particulier sur l'objet de la consommation foncière des espaces NAF et mettre ces chiffres en regards des chiffres globaux.

## 2. Limites

Pour construire cet indicateur, il faudrait pouvoir disposer d'un millésime datant d'il y a 10 ans pour pouvoir déterminer quelle était la nature d'occupation du sol de la parcelle consommée et n'étudier ici que les espaces NAF consommés. Malheureusement, nous ne disposons actuellement pas d'assez de millésimes<sup>1</sup> pour nous livrer à cet exercice complètement.

---

<sup>1</sup> À l'heure actuelle, nous disposons des millésimes 2009, 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.





## 5. CONFRONTATION AUX DOCUMENTS D'URBANISMES

Ce chapitre est encore à construire en s'appuyant sur les travaux nationaux et/ou locaux et représente la phase suivante de mise à disposition d'outils de suivi des territoires de la MOST.

On peut y retrouver 3 volets :

- où et comment l'artificialisation de l'espace s'est-elle produite depuis l'élaboration du précédent document d'urbanisme ?
- quel est le potentiel d'urbanisation résiduel dans les limites du précédent zonage d'urbanisme ?
- quelle est la cohérence entre le projet démographique et le document d'urbanisme en élaboration ?



## 6. DONNEES UTILISEES



Même si les territoires étudiés sont généralement vastes, les données utilisées sont fines géographiquement afin de permettre le plus de croisement possible entre différentes données et de synthèses territoriales.

Quatre données de référence sont utilisées :

- la BD Topo® de l'IGN, et en particulier sa description des bâtiments ;
- les Fichiers Fonciers de la DGFiP1 : issus des données MAJIC2, ces fichiers donnent des informations sur le contenu des parcelles, des locaux... Ils sont diffusés annuellement, avec une année de décalage temporel, aux services déconcentrés par la DGALN depuis le millésime 2009.
- les données de l'INSEE, en particulier celles liées à la caractérisation de la population3 ;
- les documents d'urbanisme numérisés dans le cadre de l'opération régionale de primo-numérisation lancée par la DREAL Aquitaine.



## 6.1. LA BD TOPO DE L'IGN



### 6.1.1. Les référentiels IGN

L'IGN produit de nombreuses données géographiques utilisables à différentes échelles en fonction des problématiques ou territoires étudiés.

L'État incite très fortement l'ensemble de la sphère publique à utiliser le RGE<sup>15</sup> de l'IGN en tant que référentiel de saisie pour toutes les données produites. Utiliser le RGE<sup>®</sup> permet ainsi d'échanger plus facilement des données cohérentes avec d'autres producteurs de données et donc d'avoir une vision plus large des territoires.

Le RGE<sup>®</sup> a 4 composantes, compatibles géographiquement :

- Orthophotographique, la BD Ortho<sup>®</sup> avec un pixel représentant 50 cm au sol ;
- Topographique et altimétrique, la BD Topo<sup>®</sup> et son RGE<sup>®</sup> Alti ;
- Parcellaire, la BD Parcellaire<sup>®</sup> qui décrit les parcelles cadastrales ;
- Adresse, la BD Adresse<sup>®</sup>.

Pour les besoins de l'observation des territoires, nous n'utilisons que la BD Topo<sup>®</sup> et la BD Parcellaire<sup>®</sup>.

### 6.1.2. Description rapide de la BD Topo<sup>®</sup>

La BD Topo<sup>®</sup> est une base de données utilisable à grande voire très grande échelle pour une description fine des territoires. Sa précision est meilleure que le mètre, que ce soit pour la position ou l'altitude des objets décrits.

La BD Topo<sup>®</sup> regroupe les objets géographiques qu'elle décrit en 11 thèmes :

- les routes et objets liés (péages, aires de services...) ;
- les voies ferrées et objets liés (gares, aires de triage...) ;
- le transport d'énergie ou de fluides ;
- l'hydrographie ;
- les bâtiments ;
- la végétation, la forêt en particulier ;
- les courbes de niveaux ;
- le découpage administratif ;
- les zones d'activités ;
- les toponymes, lieux-dits... ;
- des objets divers...

Dans le cadre de l'observation des territoires et en particulier de la consommation de l'espace, nous n'utilisons que très peu des informations de la BD Topo<sup>®</sup> :

- les découpages administratifs, les communes en particulier, tant pour simplement les représenter sur des cartes que pour globaliser les résultats des indicateurs calculés. Les communes portent dans la BD Topo<sup>®</sup> des informations, dont le code INSEE, qui permet de faire le lien avec les informations communales issues de sources diverses ;
- les bâtiments, en particulier pour palier aux manques des Fichiers Fonciers qui indiquent la présence de locaux mais sans décrire ni positionner les bâtiments ;
- les réseaux routier, ferré et hydrographique en tant que données cartographiques mais aussi parfois pour redresser les données des Fichiers Fonciers<sup>1</sup> ou compléter les données des Fichiers Fonciers en entrée de certains indicateurs<sup>16</sup>.

---

15 La « vocation » dominante des parcelles dans l'indicateur I01 par exemple.

16 Le réseau routier à deux chaussées séparées pour compléter la tache urbaine avant d'examiner la fragmentation des espaces NAF par exemple.

A titre d'exemple, et pour montrer la richesse des informations contenues dans la BD Topo®, les objets du réseau routier sont définis comme ci-dessous :

Définition	Portion de voie de communication destinée aux automobiles, aux piétons, aux cycles ou aux animaux, homogène pour l'ensemble des attributs et des relations qui la concerne. Le tronçon de route peut être revêtu ou non revêtu (pas de revêtement de surface ou revêtement de surface fortement dégradé). Dans le cas d'un tronçon de route revêtue, on représente uniquement la chaussée, délimitée par les bas-côtés ou les trottoirs.	
Topologie	Simple	
Genre	Linéaire 3D	
Attributs	ID PREC_PLANI PREC_ALTI NATURE NUMERO NOM_VOIE_G NOM_VOIE_D IMPORTANCE CL_ADMIN GESTION MISE_SERV IT_VERT IT_EUROP FICTIF FRANCHISST LARGEUR NOM_ITI NB_VOIES POS_SOL SENS INSEECOM_G INSEECOM_D CODEVOIE_G CODEVOIE_D TYP_ADRES BORNEDEB_G BORNEDEB_D BORNEFIN_G BORNEFIN_D ETAT Z_INI Z_FIN ALIAS_G ALIAS_D CODEPOST_G CODEPOST_D	Identifiant du tronçon Précision planimétrique* Précision altimétrique* Nature de la voie Numéro de la voie (D50, N106...) Nom du côté gauche de la voie Nom du côté droit de la voie Importance Classement administratif Gestionnaire de la voie Date de mise en service Appartenance à un itinéraire vert Numéro de l'itinéraire européen Indique la nature fictive ou réelle du tronçon Nature du franchissement Largeur de la chaussée Nom d'itinéraire Nombre de voies Position par rapport au sol Sens de circulation de la voie Numéro Insee de la commune à gauche de la voie Numéro Insee de la commune à droite de la voie Identifiant du côté gauche de la voie Identifiant du côté droit de la voie Type d'adressage de la voie Borne gauche de début de voie Borne droite de début de voie Borne gauche de fin de voie Borne droite de fin de voie Indique si le tronçon est en construction Altitude du sommet initial du tronçon Altitude du sommet final du tronçon Ancien ou autre nom utilisé côté gauche de la voie Ancien ou autre nom utilisé côté droit de la voie Code postal du côté gauche de la voie Code postal du côté droit de la voie

## 6.2. LES FICHIERS FONCIERS ET LE PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ VECTORIEL



Ces deux sources de données sont originaires de par la DGFIP. Si elles sont très riches et intéressantes pour l'observation des territoires, elles ont également des limites qu'il convient de connaître et qui sont rapidement explicitées dans ce chapitre.

### 6.2.1. Couverture du territoire

Par définition, les Fichiers Fonciers, issus de la base MAJIC de la DGFIP, et la base de données géographique cadastrale ne décrivent que la partie du territoire couverte par le cadastre.

Les espaces non cadastrés relèvent du domaine public « historique » dans lesquels on peut trouver une partie de la voirie, les places (les Quinconces à Bordeaux par exemple), certains espaces publics (hôpitaux, mairies, écoles...), certaines rivières et étendues d'eau. Certaines forêts domaniales sont également non cadastrées mais il n'y en a pas en Gironde.

À l'inverse, certains espaces du domaine public sont cadastrés, les plus récents généralement.

Pour illustrer la difficulté à systématiser le propos, on peut citer en exemple la rocade bordelaise dont la partie ouest<sup>17</sup> n'est pas cadastrée alors que la partie est, plus récente, l'est.

L'espace non cadastré est, en Gironde, constitué d'environ 14 000 ha d'eau et de plus de 30 000 ha d'espace majoritairement « artificialisé » sur les 1 072 500 ha du territoire girondin. Une étude est en cours pour mieux caractériser cette partie de l'espace.

### 6.2.2. Les données géographiques cadastrales

Il existe aujourd'hui, en France, deux bases de données géographiques cadastrales principales :

le PCI(V) de la DGFIP ;

la BD Parcellaire® de l'IGN.

Le BD Parcellaire® est le résultat de la numérisation puis de la vectorisation des planches cadastrales de la DGFIP. Comme le cadastre papier, il n'a pas une grande précision géographique ni une cohérence forte entre parcelles, sections cadastrales ou communes. On y trouve de nombreuses superpositions ou manques qui peuvent rendre les analyses ou représentations complexes. L'ensemble de la Gironde est vectorisé depuis 2015.

La BD Parcellaire® est issue du BD Parcellaire®. L'IGN le « redresse » géographiquement pour le rendre le plus cohérent possible avec les référentiels géographiques nationaux à grande échelle et tente de gérer les erreurs de recouvrement et manques au mieux.

Malgré tout, la DGFIP impose à l'IGN des limites de déformations qui font que la BD Parcellaire® n'est pas complètement recalée sur le RGE par endroits.

Ces deux bases de données sont malheureusement peu compatibles géographiquement et temporellement :

la BD Parcellaire® est issue du BD Parcellaire®, et est donc moins à jour et complète que le BD Parcellaire® ;

à contrario, le BD Parcellaire® est, parfois fortement, incohérent géographiquement avec le RGE. A titre d'exemple, la route issue de la BD TOPO<sup>18</sup> et qui devrait passer sur la berge nord du lac de Lacanau passe dans la parcelle cadastrale du lac... la route est dans l'eau...



17 Des quais rive gauche à l'autoroute de Paris par l'ouest

18 En rouge sur l'image suivante

Il n'y a donc pas de solution idéale aujourd'hui, même en utilisant la version de la BD Parcellaire® mise à jour en 2015 et entièrement vectorielle qui est livrée avec les Fichiers Fonciers.

Dans la BD Parcellaire® fournie avec les fichiers fonciers, l'ensemble des parcelles cadastrales sont livrées en « mode vectoriel ». Lorsque des parcelles sont découpées ou assemblées après la mise à jour de la BD Parcellaire® des objets carrés positionnés sur le centroïde de la parcelle cadastrale<sup>19</sup> et de même surface que celle-ci ont été créés. Outre le fait qu'ils ne représentent pas bien les parcelles cadastrales, ces objets carrés se superposent les uns aux autres et laissent des espaces vides sur les territoires, comme le montre l'image suivante.



Impossible également de croiser géographiquement ces données avec d'autres.

Un autre inconvénient de la BD Parcellaire® est son rythme de mise à jour mais nous disposons aujourd'hui du millésime 2015, très récent.

Nous disposons d'une mise à jour annuelle des Fichiers Fonciers tous les ans alors que la mise à jour de la BD Parcellaire® ne couvrant pas encore l'ensemble du territoire, a un rythme de mise à jour moindre. Pour compenser cet écart, la BD Parcellaire® livrée avec les Fichiers Fonciers est souvent dégradée entre deux millésimes s'il n'y a pas eu de nouveau millésime de la BD Parcellaire®. Si une parcelle du millésime N a été découpée dans le millésime N+1, les contours inconnus des nouvelles parcelles sont remplacés par... des objets carrés.

Cette situation ne devrait plus perdurer très longtemps, l'État ayant sonné le glas de la cohabitation de deux cadastres numériques incohérents géographiquement à travers le projet de Représentation Parcellaire Cadastral Unique.

Le RPCU sera co-produit par la DGFIP et l'IGN à partir du BD Parcellaire®, département par département. En Gironde, la première livraison du RPCU est prévue en 2017.

Comme pour la BD Parcellaire®, c'est l'IGN qui « redressera » la BD Parcellaire® pour le rendre le plus cohérent possible avec le RGE.

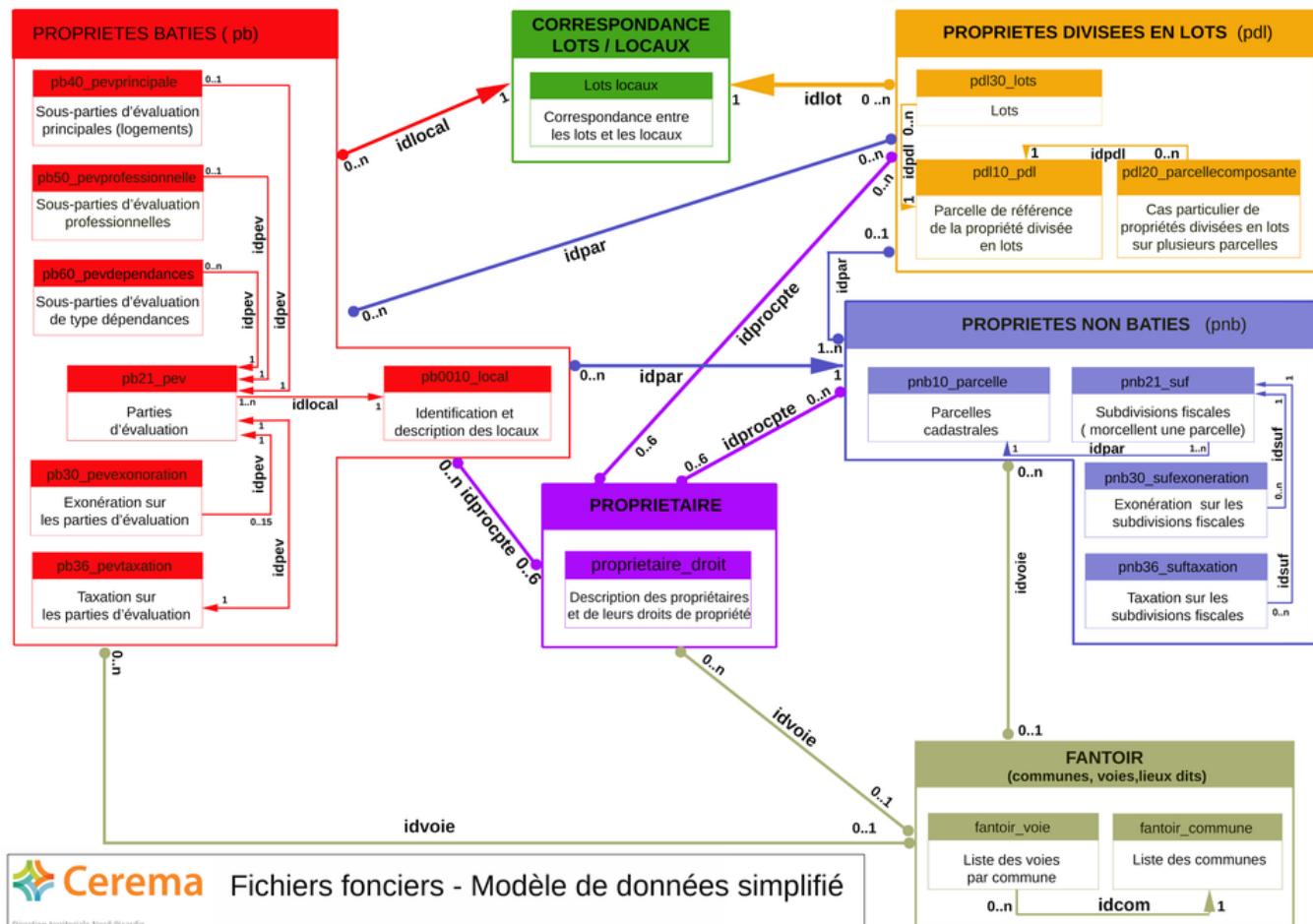
Comme pour la BD Parcellaire®, des limites de déformations automatiques ont été fixées mais les incohérences restantes seront traitées par la DGFIP afin d'obtenir un cadastre vectorisé unique complètement cohérent géographiquement avec le RGE.

19 Qui est connu dans tous les cas, même quand les contours d'une parcelle cadastrale n'ont pas été numérisés.



### 6.2.3. Les Fichiers Fonciers

Les Fichiers Fonciers sont construits à partir des données MAJIC de la DGFIP. Le Cérema traduit les fichiers bruts, quasi inutilisables dans les outils informatiques classiques, à travers le modèle conceptuel de bases de données ci-dessous :



Sauf cas particuliers, deux tables sont principalement utilisées pour produire les indicateurs de ce document :

- pnb10\_parcelle, qui décrit les parcelles cadastrales ;
- pb0010\_local, qui décrit les locaux.

Le lien entre ces deux tables est réalisé par le numéro de parcelle (idpar) cadastral qui permet de savoir quels locaux sont construits sur une parcelle.

Les informations présentes dans ces deux tables sont nombreuses. Le Cérema en a ajouté certaines (en orange dans les tableaux en page suivante) souvent pour simplifier l'usage de la donnée ou pour la rendre plus lisible.

Une troisième table serait intéressante à utiliser, pnb21\_suf, qui décrit les subdivisions fiscales (suf) d'une parcelle cadastrale. Malheureusement, les sufs n'étant pas géolocalisées, elles ne permettent pas de cartographier les différentes natures fiscales1 à l'intérieur des parcelles.

Table pnb10\_parcelle

1 dpar	Identifiant de parcelle
2 dsec	Identifiant de section cadastrale
3 dprocpte	Identifiant de compte communal
4 dpname	Identifiant de parcelle de référence
5 dseref	Identifiant section cadastrale de référence
6 dvoie	Identifiant FANTOIR de la voie
7 dcom	Identifiant commune INSEE
8 dcomtxt	Libellé de commune complet
9 codedep	Code département
10 codir	Code direction
11 ccocom	Code commune INSEE ou DGI d'arrondissement
12 cocodep	Préfixe de section ou quartier servi pour les communes
13 ccosec	Section cadastrale
14 dupla	Numer de plan
15 dcontp	Contenance de la parcelle
16 dpar	Lettre de série/voie
17 dunipro	Compte communal du propriétaire de la parcelle
18 datat	Date de l'acte
19 datatv	Date de l'acte (date valide)
20 dref	Référence au Livre Foncier en Alsace-Moselle
21 gpol	Identifiant d'un plan ou d'un lot - identifiant de la poli
22 gpolsec	Préfixe de la parcelle de référence
23 gosecr	Section de la parcelle de référence
24 dunupl	N° de plan de la parcelle de référence
25 dunudi	Numer d'ordre de la pdl
26 gubtp	Caractère Urbain de la parcelle
27 dparp	Numer de parcelle primitive
28 ccocap	Indicateur d'apéteage
29 gasnf	Indicateur de parcelle non figurée au plan
30 gasbal	Indicateur de parcelle renfermant un bâtiment
31 dunon	Numer de plan
32 dvoix	Nom de la voie
33 dindic	Indice de révision
34 ccovoi	Code Majic2 de la voie
35 ccovri	Code Rivoli de la voie
36 ccocif	Code du codif (code topad)
37 ccocom	Code nature de la voie
38 dvoilib	Libellé de la voie
39 dppam	Identifiant de parcelle mère
40 ccocomm	Code INSEE de la commune de la parcelle mère
41 ccoprem	Code du préfixe de section de la parcelle mère
42 ccosecm	Code section de la parcelle mère
43 dunupm	Numer de plan de la parcelle mère
44 typef	Type de bâtiment
45 typeot	Type de filiation (décode)
46 datatm	Année de mutation
47 annatm	Année de construction du local le plus ancien
48 annatmax	Année de construction du local le plus récent
49 annatminh	Année de construction du logement le plus ancien
50 annatmaxh	Année de construction du logement le plus récent
51 anbilin	Anne minima d'immobilisation
52 nsuf	Nombre de sufs par parcelle
53 ssuf	Surface totale des sufs
54 cpgmnd	Groupe de culture dominant parmi les sufs
55 cpgmndht	Groupe de culture dominant parmi les sufs (décode)
56 cpgmndst	Surface du groupe de culture dominant parmi les sufs
57 dcontsol	Surface de type sol (en m²)
58 dcontagri	Surface de type agricole (en m²)
59 dcontbois	Surface de type bois (en m²)
60 dcontnatur	Surface de type naturel (en m²)
61 dcontrea	Surface de type eau (en m²)
62 dcont01	Surface de type 01 (en m²)
63 dcont02	Surface de type 02 (en m²)
64 dcont03	Surface de type 03 (en m²)
65 dcont04	Surface de type 04 (en m²)
66 dcont05	Surface de type 05 (en m²)
67 dcont06	Surface de type 06 (en m²)
68 dcont07	Surface de type 07 (en m²)
69 dcont08	Surface de type 08 (en m²)
70 dcont10	Surface de type 10 (en m²)
71 dcont11	Surface de type 11 (en m²)
72 dcont12	Surface de type 12 (en m²)
73 dcont13	Surface de type 13 (en m²)
74 schemrem	Surface des chemins de remembrement
75 nlocal	Nombre de locaux
76 nlocmais	Nombre de locaux de type maison
77 nlocapp	Nombre de locaux de type appartement
78 nlocabit	Nombre de locaux de type maison ou appartement
79 nloclog	Nombre de locaux de type maison ou appartement
80 nloccom	Nombre de locaux de type commerce ou industrie
81 nloccomser	Nombre de locaux d'activité tertiaire commerciale situés
82 nloccomter	Nombre de locaux d'activité tertiaire commercial
83 ncontterdep	Nombre de dépendances d'activité tertiaire
84 nloccomsec	Nombre de locaux d'activité secondaire (industrie)
85 nlocdep	Nombre de locaux de type dépendances
86 nlocbux	Nombre de locaux présentant au moins un bureau
87 nlocdom	Type de local dominant sur la parcelle (en nombre)
88 nbact	Nombre de bâtiments
89 npeavth	Nombre de locaux d'habitation
90 nlochab	Nombre de locaux d'habitation
91 nlogthab	Nombre de logements d'habitation
92 nlogthabp	Nombre de logements d'habitation en location
93 nlogthapp	Nombre de logements d'habitation en location par bailleur
94 nlogthp	Surface totale des pièces d'habitation (en m²)
95 smoyth	Surface moyenne des pièces d'habitation (en m²)
96 npeavmoy	Nombre de pièces moyen des logements
97 stotdsuec	Surface des dépendances incorporées aux parties
98 nlogthvac	Nombre de logements d'habitation vacants
99 nlogthmeut	Nombre de logements d'habitation meublés
100 nlogthloc	Nombre de logements d'habitation en location
101 nlogthpp	Nombre de logements d'habitation occupés par le propriétaire
102 nlogthautre	Nombre de logements d'habitation occupés à titre
103 nlogthmotti	Nombre de logements d'habitation considérées pourtant
104 nactvacant	Nombre de locaux d'habitation vacants
105 nactvacant	Nombre d'activités vacantes
106 nactvacant2	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 2 ans
107 nactvacant2	Nombre d'activités vacantes depuis plus de 2 ans
108 nactvacant5	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 5 ans
109 nactvacant5a	Nombre d'activités vacantes depuis plus de 5 ans
110 nmmedoc	Nombre de locaux d'habitation au confin médocain
111 nlogthm	Nombre de locaux d'habitation HLM et SEM sur la parcelle
112 nlococrop	Nombre de locaux d'habitation occupés par le propriétaire
113 nlococat	Nombre de locaux d'habitation occupés par un locataire
114 typocp	Indique si la parcelle est majoritairement occupée par des personnes
115 npepp	Nombre de parties d'évaluation professionnelles sur la parcelle
116 stotp	Surface totale des parties professionnelles sur la parcelle
117 stotpdep	Surface totale des parties professionnelles sur la parcelle
118 npepd	Nombre de dépendances sur la parcelle
119 stotd	Surface totale des dépendances sur la parcelle (en m²)
120 smoyd	Surface moyenne des dépendances sur la parcelle (en m²)
121 spext	Surface totale des parties d'évaluation (en m²)
122 spextion	Type de partie d'évaluation le plus représenté
123 spextions	Type de partie d'évaluation qui cumule la plus grande
124 nlocpar	Nombre de lots de copropriété
125 cmpl	Appartenance de la parcelle à une copropriété
126 polimp	Appartenance de la parcelle à une propriété divisée en lots
127 ctpdl	Type de pdl
128 ccopepro	Type de propriété(s) présente(s) sur la parcelle
129 nccop	Nombre de propriétaires différents sur la parcelle et
130 ndroit	Nombre de droits de propriété
131 ndroitind	Nombre de droits de propriété en indivision
132 ndroitspro	Nombre de droits de propriété de type "propriétaire"
133 ndroigts	Nombre de droits de propriété de type "gestionnaire"
134 typprop	Typologie de propriété globale
135 typpropdt	Typologie de propriété globale (décode)
136 typpropri	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « propriétaire » (code)
137 typpropriod	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « propriétaire » (décode)
138 typproges	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « gestionnaire » (code)
139 typprogesdt	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « gestionnaire » (décode)
140 locprop	Localisation générale du propriétaire recevant la taxe foncière
141 socpropdt	Localisation générale du propriétaire recevant la taxe foncière (décode)
142 geomloc	Géométrie du localisant
143 geompar	Géométrie du contour de la parcelle
144 source_geo	Source de la géométrie
145 vecteur	Parcelle vectorisée ou non
146 contour	Contour parcellaire disponible (parcelle non carree)
147 lspk	Identifiant pour clé primaire

Table pb0010\_local

1 ldlocal	Identifiant du local
2 ldbat	Identifiant du bâtiment
3 ldpar	Identifiant de parcelle
4 ldsec	Identifiant de section cadastrale
5 ldvoie	Identifiant FANTOIR de la voie
6 ldprocpte	Identifiant de compte communal
7 ldcom	Identifiant commune INSEE
8 ldcomtxt	Libellé de commune complet
9 ccodep	Code département
10 codir	Code direction
11 ccocom	Code commune INSEE
12 lnvar	Numéro invarié
13 ccope	Préfixe de section ou quartier servi pour les communes
14 ccosec	Lettres de section
15 dupla	Numer de plan
16 dubat	Lettre de bâtiment
17 desc	Numéro d'entrée
18 dniv	Niveau étage
19 dpor	Numéro de local
20 ccoriv	Code Rivoli de la voie
21 ccovoi	Code Majic2 de la voie
22 dnvoiri	Numéro de voirie
23 dindic	Indice de répétition
24 ccocif	Code du codi/crif (code topad)
25 dvoilib	Libellé de la voie
26 cleinvar	Clé alpha no invariant
27 gpid	Indicateur d'appartenance à un lot de pdf
28 ctpdl	Type de pdl
29 dpar	Lettre de série rôle
30 dupro	Compte communal du propriétaire
31 datat	Date d'acte de mutation
32 datatv	Date de l'acte (date valide)
33 datatan	Année de mutation
34 nmutnc5a	Nombre d'années où le local a muté au moins une fois,
35 dunuln	Compte communal de fonctionnaire logé
36 coeva	Code évaluation
37 coevab	Code évaluation décodé
38 ccitv	Local imposable à la taxe sur les locaux vacants
39 teloc	Type de local
40 cteloctxt	Type de local décodé
41 logh	Logement d'habitation
42 gtauom	Zone de ramassage des ordures ménagères
43 cdmrd	Pourcentage de réduction sur toit
44 ccplc	Code de construction particulière
45 ccplctxt	Code de construction particulière décodé
46 cconic	Code nature de local
47 cconlctxt	Code nature de local décodé
48 dvltv	Valeur locative totale retenue pour le local
49 ccope	Code NAF pour les locaux professionnels
50 ccopext	Code NAF pour les locaux professionnels décodé
51 cc48lc	Catégorie de loi de 48
52 loy48a	Loyer de 48 en valeur de l'année
53 top48a	Top taxation indiquant si la pев est imposé au loyer ou a
54 dhatc	Nature d'occupation
55 dnatctctxt	Nature d'occupation décodé
56 ccctip	Code occupation à la 1h ou à la TP
57 vachab	Indicateur de vacance d'habitation
58 actvac	Indicateur de vacance d'activité
59 logivac	Indicateur de vacance de logements d'habitation
60 vachab2a	Indicateur de vacance d'habitation de plus de 2 ans
61 vacact2a	Indicateur de vacance de plus de 2 ans
62 actvac2a	Indicateur de vacance d'activité de plus de 2 ans
63 logivac2a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 5 ans
64 actvac5a	Indicateur de vacance d'activité de plus de 5 ans
65 logivac5a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 10 ans
66 cchpr	Top indiquant une mutation propriétaire
67 annat	Année de construction
68 dnbniv	Nombre de niveaux de la construction
69 hlmsem	Local appartenant à him ou sem
70 postel	Local de Poste ou France Telecom
71 dnatcg	Code nature du changement d'évaluation
72 datcgl	Date changement évaluation
73 fburr	Indicateur présence bureaux
74 gimt01	Indicateur imposition OM exploitabile à partir de 2002
75 ctabt	Code exonération HLM zone sensible
76 dtabt	Année début d'exonération ZS
77 jdabt	Année fin d'exonération ZS
78 rtabt	Année fin d'exonération ZS
79 conac	Code NACE pour les locaux professionnels
80 econact	Code NACE pour les locaux professionnels décodé
81 annatn	Année de construction harmonisée
82 anbilin	Année minimale d'immobilisation
83 npeavlh	Indicateur d'habitation
84 habitat	Indicateur d'habitation (renommage de npeavlh)
85 npevph	Nombre de parties principales d'habitations
86 stotb	Surface totale des pièces d'habitation (en m²)
87 stotdsuec	Surface des dépendances incorporées aux parties
88 npev	Nombre de parties d'évaluation professionnelles du local
89 stotb	Surface totale des parties professionnelles du local (en m²)
90 npevd	Nombre de dépendances non intégrées au local
91 stotd	Surface totale des dépendances non intégrées au local (en m²)
92 rpevot	Nombre de parties d'évaluation du local
93 rpevot	Surface totale des parties d'évaluation (en m²)
94 npeice_soc	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens strict)
95 npeice_ff	Nombre de pièces total (au sens strict du local)
96 npeice_i	Nombre de pièces (au sens insee)
97 npeice_p2	Nombre de pièces (au sens promoteur immobiliers)
98 npeice_p	Nombre de pièces (au sens promoteur immobiliers)
99 nbanexx	Nombre de pièces annexes de type autres (cave, grenier,
100 bgarpark	Nombre de pièces annexes de type garages / parking
101 ribagrement	Nombre de pièces annexes de type agrément (serre, garage, etc.)
102 noterrasse	Nombre de pièces annexes de type terrasse
103 bpiscine	Nombre de pièces annexes de type piscine
104 ndroit	Nombre de droits de propriété
105 ndroitindi	Nombre de droits de propriété en indivision
106 ndroitpro	Nombre de droits de propriété de type "propriétaire"
107 ndroigts	Nombre de droits de propriété de type "générationnaire"
108 typprop	Typologie de propriété globale (code)
109 typpropdt	Typologie de propriété globale (décode)
110 typpropri	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « propriétaire » (code)
111 typpropriod	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « propriétaire » (décode)
112 typproges	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « gestionnaire » (code)
113 typprogesdt	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type « gestionnaire » (décode)
114 locprop	Localisation générale du propriétaire recevant la taxe foncière
115 locpropdt	Localisation générale du propriétaire recevant la taxe foncière (décode)
116 geomloc	Géométrie du localisant
117 source_geo	Source de la géométrie
118 vecteur	Parcelle vectorisée ou non
119 ldpk	Identifiant pour clé primaire

Comme le montrent les deux tableaux ci-dessus, les Fichiers Fonciers portent de très nombreuses informations. Mais, pour les utiliser à bon escient, il faut garder en tête la vocation initiale de MAJIC - la fiscalité - et les limites qui en découlent.

MAJIC est une donnée déclarative et sa qualité est donc liée à celle des déclarations individuelles. Des contrôles sont réalisés par la DGFIP mais elle n'a pas les moyens de contrôler l'ensemble des informations et porte donc ses efforts vers les thèmes les plus intéressant fiscalement, les espaces artificiels, plus fortement taxés.

L'information présente dans MAJIC, et donc dans les Fichiers Fonciers, est donc beaucoup plus fiable sur les espaces artificialisés que sur les espaces NAF.

Mais, même sur les espaces artificialisés, des biais existent et le plus fréquent d'entre eux est l'affectation de l'ensemble des locaux d'une unité foncière<sup>1</sup> sur une seule des parcelles de l'unité foncière. Fiscalement, le positionnement des locaux sur les différentes parcelles n'a pas d'intérêt particulier mais devient très important lorsqu'on cherche à analyser la densité bâtie ou l'évolution de l'urbanisation.

Nos indicateurs tiennent compte le mieux possible des imperfections de cette donnée très riche en effectuant des redressements ou en utilisant des filtres détectant certaines incohérences.

Enfin, les mises à jour des données fiscales n'étant pas réellement « en continu » par rapport à la vérité terrain, étudier une évolution entre deux millésimes est risqué si ces millésimes sont trop proches.



## 6.3. LES DOCUMENTS D'URBANISMES NUMÉRIQUES



### 6.3.1. Démarche régionale et départementale

Jusqu'au milieu des années 2000, la très grande majorité des documents d'urbanisme aquitains n'existaient qu'en version papier.

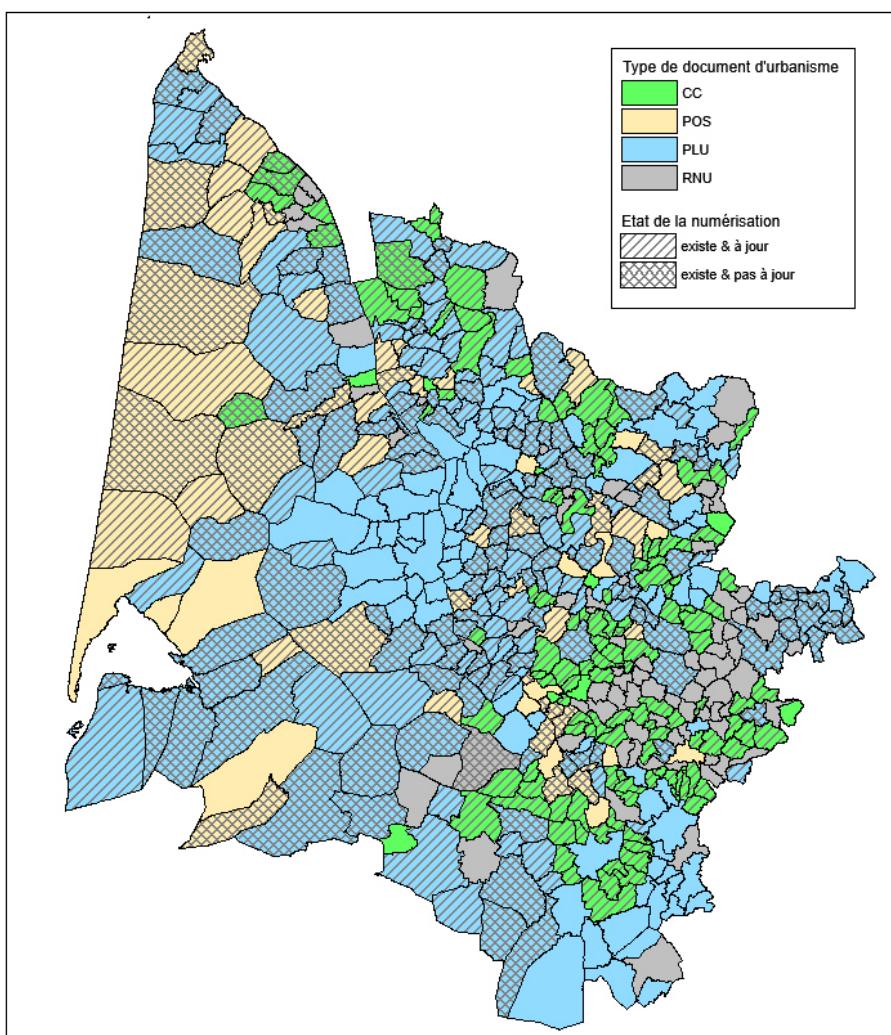
La DREAL Aquitaine, avec l'appui des DDT(M), s'est lancée dans une opération de « primo-numérisation » des documents d'urbanisme existants<sup>22</sup>, graphiques et textes, avec un financement de la DGALN<sup>23</sup>.

Même si cette démarche était régionale, les contextes départementaux étant différents ont conduit la DREAL à ne pas imposer de référentiel géographique servant de base à la leur numérisation. Ainsi, certains départements ont choisi la BD Parcellaire® et d'autres, comme la Gironde, ont choisi le BD Parcellaire®.

Le choix du BD Parcellaire® a historiquement été motivé, en Gironde, par une couverture vectorielle bien supérieure à celle de la BD Parcellaire®. Malgré tout, ce choix reste problématique en cas de confrontation avec des données basées sur le RGE. En 2015, la vectorisation de la Gironde a été complétée et a été intégrée dans la BD Parcellaire®.

L'idée initiale était de réaliser la première numérisation des documents d'urbanisme et de les fournir aux collectivités afin qu'elles puissent prendre en charge les mises à jour de leurs documents.

Aujourd'hui, une version numérique de près des trois-quarts ( portant sur 357 communes) des documents d'urbanisme girondins existe. Environ un tiers d'entre eux (portant sur 138 communes) n'est pas numérisé sur les dernières versions. Des documents officiels, ayant été modifiés par les collectivités sans que la version numérique ne la soit par la DDTM.



22 Hors Métropole dont le PLUi vient d'être approuvé et a été produit en interne.

23 Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.



### 6.3.2. Focus sur le GEoPortail national de l'Urbanisme

Dans le cadre du plan d'investissement pour le logement mais également dans le cadre de la directive INSPIRE, l'ordonnance N° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique légifère à :

- a) Créer un portail national de l'urbanisme destiné à la consultation de ces informations par un point d'entrée unique ;
- b) Imposer aux autorités compétentes l'obligation de transmettre à l'autorité gestionnaire du portail les informations nécessaires dans une version dématérialisée et selon des standards de numérisation des documents ;
- c) Préciser les conditions dans lesquelles ces informations sont mises en ligne pour être accessibles au public.

A partir du 01/01/2020, les communes ou leurs groupements compétents devront publier sur le GéoPortail national de l'Urbanisme une version numérique de tout nouveau document d'urbanisme approuvé ou de toute révision totale d'un document existant, au format standard national<sup>24</sup>. À défaut de cette publication dans le délai prévu par la loi, le document d'urbanisme ne sera pas exécutoire.

Depuis le 01/01/2016, une période transitoire a débutée et les autorités compétentes doivent mettre à disposition du grand public sur internet<sup>25</sup> tout nouveau document d'urbanisme approuvé ou toute révision totale..

---

24 Au format CNIG 2013 ou 2014.

25 Pas obligatoirement sur le portail national de l'urbanisme entre 2016 et 2020, sur le site internet de la collectivité par exemple et dans un format laissé à la disposition de l'autorité compétente



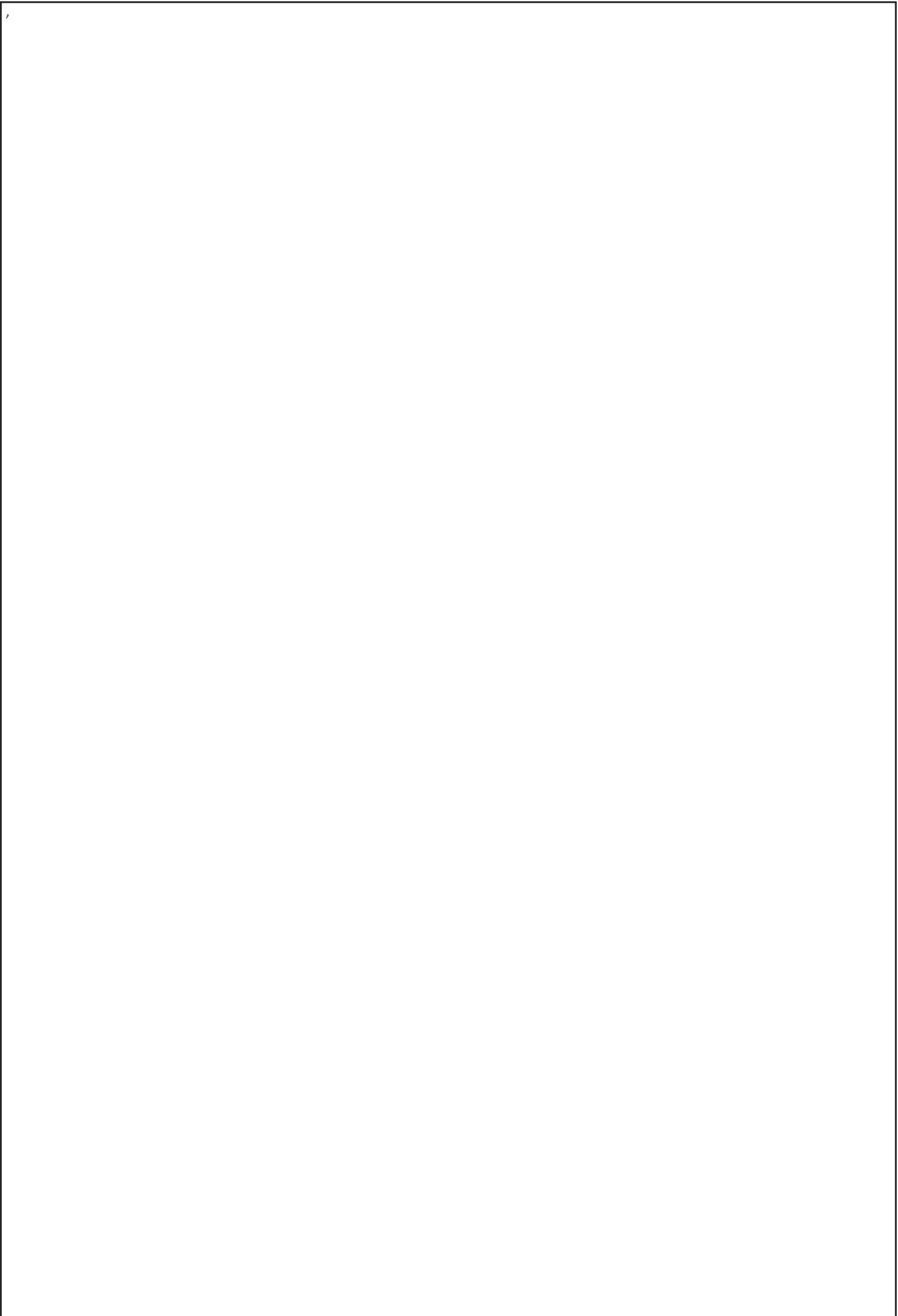


## 7. GLOSSAIRE



DGFiP	Direction Générale des Finances Publiques.
IGN	Institut National de l'Information Géographique et Forestière.
RGE	Référentiel à Grande Échelle de l'IGN : base de données géographiques multi-composantes (photo, topo, parcelles...) sur lequel, sauf contexte local particulier, doivent se caler l'ensemble des productions de données de la sphère publique.
PCI(v)	Plan Cadastral Informatisé (Vectoriel) : deux versions existent, des images scannées des planches cadastrales (le PCI) et une base de données géographique des parcelles cadastrales vectorisées (le BD Parcellaire®). Le BD Parcellaire® n'est géographiquement pas complètement cohérent avec le RGE.
BD Parcellaire®	Base de données géographique cadastrale de l'IGN construite à partir du PCI ou du BD Parcellaire® quand il existe. Fait partie du RGE.
BD TOPO®	Base de données géographique de l'IGN représentant l'ensemble des éléments topographiques d'un territoire. Fait partie du RGE.
Unité foncière	Ensemble de parcelles cadastrales voisines appartenant à un même propriétaire.
RPCU	La Représentation Parcellaire Cadastrale Unique est le futur cadastre numérique unifié. Co-construit par l'IGN et la DGFiP, il sera, à terme, cohérent avec les référentiels de l'IGN (le RGE). La première livraison est prévue fin 2017 en Gironde.
MAJIC	Acronyme de Mise A Jour des Informations Cadastrales : base de données de la DGFiP décrivant le contenu des parcelles cadastrales.
Fichiers Fonciers	Ils sont issus de MAJIC et rendus plus faciles à utiliser par le Cérema.





L'InterSCoT girondin est une démarche initiée par le Département et l'État, qui a pour but d'identifier, avec les territoires de SCoT, les grands enjeux collectifs d'aménagement et de développement durable du territoire girondin, et d'exprimer des engagements stratégiques autour de cette vision partagée.

Le « Manifeste des territoires pour l'avenir concerté de la Gironde », validé par le Comité de liaison InterSCoT du 30 septembre 2013, a identifié 4 grands défis à relever et des grands chantiers à ouvrir ensemble :

**Défi 1** > Pour une communauté de territoires riche de son environnement : prendre soin de nos ressources pour la qualité de notre cadre de vie

**Défi 2** > Pour la Gironde polycentrique des villes, des bourgs et des villages, autour de la métropole : aménager nos territoires en privilégiant leurs centralités

**Défi 3** > Pour une nouvelle ambition économique à partager : développer mieux en diversifiant les sources de la richesse

**Défi 4** > Pour une gouvernance audacieuse : agir mieux en coordonnant nos volontés

Pour chaque défi, un « laboratoire » copiloté par des Présidents de SCoT travaille, sur la base de la feuille de route annuelle validée par le Comité de liaison, à proposer au collectif les outils et éléments de réflexion pour prendre en compte les enjeux identifiés.

Dans ce cadre, le présent document réalisé au titre du défi 1-2-3-4 ? est mis à la disposition des collectivités par l'InterSCoT, pour mieux appréhender les problématiques **consommation d'espace** dans l'aménagement des territoires girondins.

